קבוצת

אורן

אחזקות והשקעות בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2023

פרק א' - דוח הדירקטוריון

פרק ב' - דוחות כספיים

פרק ג' - אפקטיביות הבקרה הפנימית

קבוצת אורון מרכינה ראש על הירצחו של איתי זפרני ז"ל,
מנהל תחום מחצבות, אספלט והובלות באורון תעשיות.

איתי נרצח במתקפת הטרור האכזרית במסיבת "נובה" ברעים
בשבת ה 07/10/2023.

קבוצת אורון משתתפת באבל הכבד של המשפחות,
מאחלת החלמה מלאה ושיקום לנפגעים
מייחלת לחזרתם המהירה של כל החטופים והנעדרים
ולשובם בשלום של חיילי צה"ל וכוחות הביטחון



חלק א' דוח דירקטוריון

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

דירקטוריון קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**החברה**") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (להלן: "**תקופת הדוח**"). הסקירה הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח שהשפעתם מהותית. הדוח נערך בהנחה שהדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 אשר התפרסם ביום 22.3.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-029844) ("**הדוח התקופתי לשנת 2022**") ושהדוח לרבעון הראשון של שנת 2023 אשר התפרסם ביום 25.5.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-048214) ("**הדוח לרבעון הראשון של שנת 2023**") ושהדוח לרבעון השני של שנת 2023 שפורסם ביום 24.8.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-079132; "**הדוח לרבעון השני של שנת 2023**"), מצויים בפני קוראו ואשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1. **פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה**

נכון למועד דוח זה לא חלו שינויים בתחומי הפעילות של החברה כפי שאלה תוארו במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

הקבוצה פועלת בשלושה תחומי פעילות, והכל כמפורט להלן:

1.1. **תחום התשתיות והבניה** - תחום הכולל בעיקר ביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית בתחומים מגוונים והקמת תשתיות ומבנים בישראל, ובכלל כך תכנון וביצוע של סלילת כבישים (לרבות הקמת מחלפים), עבודות עפר, תשתיות תת-קרקעיות (מים, ביוב, תקשורת וחשמל), עבודות גיאוטכניות מורכבות, מינהור, בניה ציבורית (ובכלל כך תכנון והקמת מבנים לוגיסטיים, מבני משרדים, מרכזי מסחר ומבניה תעשייה) וכדומה. בתחום זה הקבוצה פועלת בעיקר באמצעות אורון תשתיות ובנייה (ג.י.) בע"מ (לשעבר גילי ויואל עזריה בע"מ; "**אורון תשתיות**"). בנוסף, יצוין כי במהלך שנת 2022 הקימה אורון תשתיות חברה בת בבעלותה המלאה, אורון מערכות (ג.י) בע"מ, המתמחה בתכנון פיקוח וביצוע עבודות אלקטרומכניות (חשמל ,מיזוג וכיו"ב). פעילותה של אורון מערכות משתקפת במסגרת ביצוע עבודות אלקטרומכניות הכלולות בתכולת העבודה של הפרויקטים השונים בתחום התשתיות והבניה, מתוך רצון להמשיך ולהעמיק את יכולותיה העצמאיות בתחום זה.

1.2. **תחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים בישראל** - תחום הכולל איתור פרויקטים בתחום הנדל"ן, ייזום, תכנון, בניה ושיווק של יחידות הדיור בישראל. בתחום זה הקבוצה פועלת באמצעות חברות בבעלות ובשליטה מלאה: (א) אורון נדל"ן בע"מ ("**אורון נדלן**"); ו - (ב) המגורים (ב.ר.) בע"מ, המתמחה בתחום הבניה למגורים ("**חברת המגורים**").

1.3. **תחום התעשייה** - תחום הכולל יצור ושיווק בטון לתעשיית הבנייה, יצור ושיווק חומרי מחצבה לתחום הסלילה והבטון, יצור ואספקה של תערובות אספלט לכבישים וכן שירותי הובלת חומרים (אגרגטים בתפזורת ובטון). בתחום פעילות זה, פועלת הקבוצה באמצעות חברת אורון תעשיות 18 בע"מ ("**אורון תעשיות**"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (100%). בנוסף, לאורון תעשיות זכויות (50%) בשותפות כנרת אורון, שותפות מוגבלת ("**שותפות כנרת אורון**"). לשותפות כאמור הועברו זכויות כל אחד מבין אורון תעשיות ומחצבות כנרת אגש"ח בע"מ, שהינן השותפות בשותפות

להקמה והפעלה של מחצבת דושן, כמפורט בסעיף 4.2 להלן בפרק א' (פרק תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2022.

2. **<u>הסברים ועדכונים לפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן שלא פורטו בדוח התקופתי לשנת 2022 ובדוחות לרבעון הראשון והשני של שנת 2023</u>**

תחום התשתיות והבניה

2.1. צבר ההזמנות של החברה בתחום התשתיות ליום 30.9.2023 עמד על כ- 2.5 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 34% לעומת צבר ההזמנות ליום 30.9.2022 אשר עמד על כ- 1.8 מיליארד ש"ח וגידול של כ- 41% לעומת צבר ההזמנות ליום 31.12.2022 אשר עמד על כ-1.7 מיליארד ש"ח. יובהר, כי צבר ההזמנות אינו כולל את צבר ההזמנות של חברת המגורים, אשר פעילותה נכללת תחת פעילות יזום וביצוע נדל"ן למגורים כאמור בסעיף 1.2 לעיל, החל מיום 31.12.2022 (צבר ההזמנות לתקופות קודמות הותאם בהתאמה).

2.2. ביום 11.9.2023 התקבלה בקבוצה הודעה על זכייתה של אורון תשתיות ובניה במכרז מסוג תכנון וביצוע (DESIGN BUILD) של חברת דרך ארץ הייווייז (1997) בע"מ, לביצוע עבודות סלילה וגישור להרחבה של כביש 6 בקטע שבין מחלף ניצני עוז עד מחלף עירון. היקף הפרויקט נאמד בכ- 810 מיליון ₪ ותקופת העבודות על פי תנאי המכרז הינה כ-60 חודשים. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11.9.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-085726), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.3. ביום 12.10.2023 התקבלה בקבוצה הודעה על זכייתה של אורון תשתיות בהליך תחרותי של התעשייה האווירית לישראל בע"מ, להקמת מבנה מפעל יבשה לחברת "אלתא". היקף הפרויקט נאמד בכ- 122 מיליון ש"ח ותקופת העבודות על פי תנאי המכרז הינה כ- 36 חודשים.

2.4. ביום 29.10.2023 התקבלה בקבוצה הודעה על זכייתה של אורון תשתיות במכרז להקמת הטרמינל המערבי בתחנת הרכבת בהרצליה. היקף הפרויקט נאמד בכ- 168 מיליון ש"ח ותקופת העבודות על פי תנאי המכרז הינה כ- 34 חודשים.

2.5. ביום 9.11.2023 התקבלה בקבוצה הודעה על זכייתה של אורון תשתיות במכרז לביצוע עבודות בכביש 35, מחלף אזור התעשייה קריית גת (מחלף אינטל). היקף הפרויקט נאמד בכ- 88 מיליון ₪ ותקופת ביצוע העבודות בהתאם לתנאי המכרז הינה כ- 30 חודשים.

תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים

2.6. צבר הדירות למכירה של החברה (כולל דירות שנמכרו וטרם הוכרה בגינם מלוא ההכנסה) ליום 30.9.2023 הינו כ- 3.4 מיליארד ש"ח (כולל צבר של כ-1.3 מיליארד ש"ח בגין פרויקטים שלהערכת החברה צפוי להתקבל עבורם היתר בניה בשנת 2024), וזאת לעומת כ- 2.4 מיליארד ש"ח ליום 30.9.2022 (כולל צבר של כ-0.8 מיליארד ש"ח בגין פרויקטים שעבורם היה צפוי היתר בניה בשנת 2023 כאמור). צבר הדירות כאמור ליום 31.12.2022 עמד על כ- 2.3 מיליארד ש"ח (כולל צבר של כ- 0.4 מיליארד ש"ח בגין פרויקט שעבורו צפוי היתר בניה בשנת 2023).

2.7. בנוסף, לחברת המגורים פרויקט אחד בביצוע עבור צדדי ג', בשיעור השלמה של כ- 97% (נכון ליום 30.9.2023). סך ההכנסות המצטברות שהוכרו בגין הפרויקט לצדדי ג' ליום 30.9.2023 הינו כ- 123

מיליון ש"ח וסך ההכנסות הצפויות (צבר פרויקטים) בגין פרויקט זה ליום 30.9.2023 הינו כ- 3 מיליון ש"ח.

תחום התעשייה

2.8. במהלך הרבעון, בהמשך לאמור בסעיף 4.2.1.1 בדוח התקופתי לשנת 2022, בדבר כוונת החברה להמשיך להגדיל את מערך ההובלה העצמאי שלה כדי להקנות לה גמישות תפעולית, ובהתחשב בהרחבת פעילותה בתחום התעשיות, עיבתה וחידשה החברה את צי המערבלים שבבעלותה, וזאת גם בהמשך לאמור בסעיף 2.7 בדוח לרבעון השני של שנת 2023 בדבר עיבוי וחידוש צי המשאיות שבבעלותה. יצוין כי החברה ממשיכה לעשות שימוש גם בחברות הובלה חיצוניות.

2.9. במהלך הרבעון, בהמשך לאמור בסעיף 4.2.2.3 בדוח התקופתי לשנת 2022, ממשיכה החברה להשקיע ולפעול להקמת מפעלי בטון על פי היתרי בניה שהתקבלו ואשר להערכת החברה למועד הדוח, המועד המעודכן הצפוי להשלמת בנייתם הינו בשלהי שנת 2023. יודגש, כי צפי החברה בדבר מועד הפעלת מפעלי הבטון כאמור הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הנשען על המידע הקיים בידי החברה למועד הדוח ועל הערכותיה למועד הדוח. הערכות כאמור עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה משהוערך, אף מהותית, וזאת, בין היתר, בהתחשב בעיכובים אשר עשויים להיגרם בלוחות הזמנים בהקמת המפעלים.

כללי

2.10. ה- EBITDA[1] ברבעון השלישי של שנת 2023 ולתקופה של תשעה חודשים של שנת 2023 הסתכם בכ- 36.3 מיליון ש"ח ובכ- 83.3 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 29.5 מיליון ש"ח וכ- 61.9 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד ולתקופה של תשעה חודשים של שנת 2022, בהתאמה.

2.11. ביום 31.10.2023 הודיעה חברת הדירוג מעלות על אשרור דירוג 'ilBBB' עם תחזית יציבה. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מס': 2023-01-099394), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

2.12. <u>סביבה כללית (ריבית ואינפלציה)</u> - למועד הדוח לא חלו שינויים מהותיים ביחס להשפעת שיעורי הריבית ורמות האינפלציה כאמור על פעילות החברה כפי שתואר בסעיף 2.5 בדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי לשנת 2022, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2.13. <u>השפעת מלחמת "חרבות ברזל"</u> - ברקע מלחמת "חרבות ברזל", להלן יובאו עדכונים והערכות נכון למועד פרסום הדוח, אודות השפעת אירועי המלחמה על פעילות הענף והחברה:

כידוע, ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל", אשר למועד הדוח הינה בעלת השפעות שליליות בהיבטים רבים, ובכלל כך בהיבטים מדיניים, פוליטיים והיבטים כלכליים ועסקיים. השפעות כאמור, לאור אופייה של מלחמה, חוסר הוודאות שמאפיין אותה (לרבות משכה והיקפה), השלכות הרוחב שנגזרות ממנה במגוון ההיבטים כאמור, אינן ניתנות להערכה נכון למועד זה.

---

[1] רווח לפני מימון, מסים, פחת והפחתות, כולל השפעת IFRS16 ובנטרול הוצאות תשלום מבוסס מניות. יובהר כי נתון ה-EBITDA אינו נתון מוכר לפי תקני ה-IFRS או כל כללי חשבונאות מקובלים אחרים כמדד למדידת ביצועים פיננסיים ואינו צריך להיחשב כתחליף לרווח או הפסד, לתזרים מזומנים מפעילות שוטפת או למונחים אחרים של ביצועים תפעוליים או נזילות שנקבעו בהתאם לתקני ה-IFRS. מדד ה- EBITDA משמש את ההנהלה להשוות את ביצועי החברה לתקופות קודמות, לניתוח מגמות ולמטרות תכנון ותקצוב פעילותה.

בתוך כך, למועד הדוח, לצד ההשפעה המצערת על העורף הישראלי במגוון היבטים, השפעות המלחמה נותנות אותותיהן במרבית הסקטורים העסקיים במשק, ובכללם ענפי התשתיות, הנדל"ן והתעשייה בהם פועלת החברה. מרבית האתרים בהם פועלת החברה, כגון אתרי הבניה, מפעלי הבטון והאספלט, המחצבה וכיו"ב נסגרו לפעילות בשלבים הראשונים של המלחמה, בהתאם להנחיות פיקוד העורף והרשויות המקומיות הרלוונטיות. כמו כן, נוכח הגיוס הכללי שהוכרז ובהתחשב במגבלות החלות על עובדים פלשתינאים והעדרם של חלק מהעובדים הזרים, מאותרים אתגרי זמינות של כוח אדם בקרב קבלנים (לרבות קבלני משנה) וספקים רבים. נכון למועד הדוח, הפעילות במרבית האתרים נמצאת במגמת חזרה לשגרת עבודה בעצימות משתנה, המותאמת לנסיבות בכל אתר ואתר. בנוסף, המדינה גיבשה מתווה פיצוי כללי לעסקים, אולם למועד הדוח אין ודאות באשר למתווה שיושם בפועל ולהיקפו.

לאור האמור ובהלימה להשפעות במשק בכלל ובענפי הפעילות של החברה בפרט, נצפית וצפויה האטה ברבעון הרביעי של שנת 2023 בקצב הביצוע של הפרויקטים בתחומי פעילותה של החברה, בקצב מכירת דירות חדשות ובמכירות מוצרי התעשייה, באופן הצפוי להשפיע לשלילה על תוצאותיה של החברה. כאמור, אין באפשרות החברה להעריך למועד הדוח את השפעת המלחמה והשלכותיה, בפרט לאורך זמן, אולם בשלב זה, בהתאם לנתונים ולמידע הקיים נכון למועד זה ובשים לב לאי הוודאות הקיימת, ערכה החברה עדכוני אומדנים ביחס לכלל צבר הפרויקטים שבביצוע בתחום התשתיות והבניה, וזאת בשיעור ובהיקף שלמועד זה אינם בעלי השפעה מהותית על הרווחיות הגלומה בסך צבר הפרויקטים של החברה. כמו כן, למועד הדוח, בהתאם למידע הקיים כיום כאמור, לא חלו עדכונים מהותיים באומדני החברה בתחום הנדל"ן היזמי ובהפרשות החברה לחובות מסופקים.

בנוסף, למועד הדוח לא מאותרת השפעה מהותית על מצב נזילותה של החברה וזמינות מקורות האשראי המשמשים את החברה לפעילותה (יתרת מזומנים של כ- 106 מיליון ש"ח ומסגרות לא מנוצלות לזמן-קצר (ללא ח-ן ליווי) בהיקף של כ- 153 מיליוני ₪ נכון ליום 31.10.2023).

יובהר, כי הערכות החברה כמפורט לעיל, לרבות ביחס להשפעה השלילית של המלחמה על פעילותה של החברה ברבעון הרביעי של שנת 2023, אשר עלולה להימשך גם לתקופות עוקבות כתלות בהתפתחות המלחמה והשלכותיה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת בעיקר בשל אי הוודאות הקיימת ביחס למשך והיקף המלחמה והשלכותיה, ובכלל כך ביחס להמשך ההשפעה על קצב התקדמות הפרויקטים, לוחות זמנים, קצב מכירות, זמינות ועלות כוח אדם, עלויות מימון, זמינות ועלות חומרי גלם וכיו"ב.

2.14. לאירועים נוספים, לרבות אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו באור 4 בדוחות הכספיים ליום 30.9.2023.

3. נתונים כספיים

3.1. מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מתוך המאזן המאוחד של החברה ליום 30.9.2023 (אלפי ש"ח):

נכסים	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022	הסברים לשינויים ביתרות
מזומנים ושווי מזומנים	164,160	82,435	116,496	ראו דוח תזרים מזומנים מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023. יצוין כי לאחר תאריך המאזן, ב-1 באוקטובר 2023, בוצע תשלום קרן וריבית אג"ח ב' בסכום של כ-59 מיליון ש"ח בהתאם ללוח הסילוקין.
פקדונות וחשבונות ליווי	26,238	18,026	20,029	הגידול בפיקדונות ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מעליה בתקבולים מרוכשי דירות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
לקוחות והכנסות לקבל	397,740	327,530	283,338	הגידול ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהיקפי הפעילות במגזר ביצוע נדל"ן למגורים בעקבות גידול בהיקפי הפעילות ומכירת דירות.
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	540,390	471,054	508,804	הגידול במלאי ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול במלאי בניינים למכירה במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים כתוצאה מהתקדמות בביצוע הפרויקטים, התחלות בניה חדשות לרבות הכרה לראשונה של מלאי "קרקע" של פרויקט התחדשות עירונית (אולגה).
נכסים שוטפים אחרים	81,432	41,530	55,559	הגידול ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול ביתרת הוצאות מראש בפרויקטי התחדשות עירונית במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים ומקדמות לספקים ולקבלנים במגזר התשתיות והבניה.
חייבים לזמן ארוך	54,590	69,258	54,937	הקיטון ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע ממיון יתרות לחייבים זמן קצר שנובע בעיקר מהשלמת הליך גישור (ראו באור 18ה'(4) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2022).
רכוש קבוע, נטו	146,200	97,578	105,903	הגידול ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשקעות במגזר התעשיה (הקמת מפעלי בטון חדשים והגדלת מערך המשאיות להובלה עצמית ומערבלי בטון).
נכסים לא שוטפים אחרים	67,263	46,396	44,782	הגידול ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשקעה ומתן הלוואה לשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.
סה"כ נכסים	**1,478,013**	**1,153,807**	**1,189,848**	

התחייבויות	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022	הסברים לשינויים ביתרות
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	327,778	271,585	248,991	הגידול ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מעלייה נטו ביתרת האשראי מתאגידים בנקאיים, בעיקר במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים כפועל יצא מתחילת ביצועם של שני פרויקטים חדשים והתקדמות ביצוע של פרויקטים קיימים.
התחייבויות לספקים ונותני שירות אחרים	210,527	192,253	248,114	הגידול ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מעלייה ביתרות הספקים במגזר התשתיות והבנייה כנגזרת מהגידול בהיקפי הפעילות. הקיטון לעומת תום שנת 2022 נובע מעיתויי תשלום והתחשבנות עם ספקים, בעיקר קבלני משנה במגזר התשתיות והבניה ומגזר ביצוע נדל"ן למגורים.
זכאים ויתרות זכות	176,311	164,133	153,815	הגידול ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול במקדמות ממזמיני עבודה במגזר התשתיות והבניה והכרה לראשונה של התחייבויות שונות לדיירים בדירות המפונות בפרויקט התחדשות עירונית (אולגה) במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
מקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	186,002	125,177	138,767	הגידול ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בהיקף מכירת הדירות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	115,627	54,875	54,886	הגידול בחלויות שוטפות ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מכך שתשלום הקרן באג"ח סדרה ב' בוצע ביום ל-1.10.2023 בהתאם להוראות שטר הנאמנות (עקב כך שה-30.9.23 חל ביום שאינו יום עסקים) ומהנפקה חדשה של אגרות חוב (סדרה ג' - ראו באור 4 בדוחות הכספיים ליום 30.09.2023).
התחייבויות שוטפות אחרות	42,719	8,181	8,127	הגידול ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכרה לראשונה של התחייבות בגין שירותי בניה לדיירי הבניינים המפונים בפרויקט התחדשות עירונית (אולגה) במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
אגרות חוב	160,707	111,123	110,985	הגידול (נטו) ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מהנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב סדרה ג' (ראו ביאור 4 בדוחות הכספיים ליום 30.09.2023) ומנגד, בסיווג חלות שוטפת לזמן קצר ששולמה ב- 1.10.2023 כמפורט לעיל.
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך	19,651	4,869	3,460	הגידול (נטו) ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מנטילת הלוואות חדשות במגזר התעשיה למימון חלק מההשקעות שבוצעו.
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	23,400	25,516	24,906	עיקר היתרה נובעת מהתחייבות ארוכה בגין חכירה.

התחייבויות	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022	הסברים לשינויים ביתרות
הון עצמי מיוחס לבעלים	215,291	196,095	197,747	הגידול ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מרווחי התקופה כמפורט בסעיף 3.2.1 להלן, בניכוי דיבידנד בסך 10 מש"ח שחולק בתקופת הדוח.
סה"כ	**1,478,013**	**1,153,807**	**1,189,848**	

3.2. תוצאות הפעילות

3.2.1. להלן נתונים עיקריים בסעיפי הדוח על רווח והפסד של החברה במאוחד (אלפי ש"ח):

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2022	הסברים לשינויים בתוצאות
	2023	2022	2023	2022		
מחזור המכירות	439,269	323,410	1,113,669	825,463	1,207,114	הגידול במחזור ההכנסות ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נובע מגידול בהיקפי הפעילות של כלל פעילויות החברה.
רווח גולמי	52,924	50,844	129,337	112,422	141,584	הגידול ברווח הגולמי ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהגידול במכירות וברווחיות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	25,273	24,265	68,271	62,949	80,277	הגידול בהוצאות ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מאימוץ תוכנית אופציות לעובדים וכפועל יוצא מהכרה לראשונה בהוצאות תשלום מבוסס מניות וכן גידול בפעילות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים הגורר עלויות נוספות של כ"א, שיווק ומכירות.
הוצאות (הכנסות) אחרות וחלק החברה ברווחי שותפות	(1,872)	932	(4,029)	92	(82)	הגידול בהכנסות ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מגידול במגזר התעשיה עקב רווחי הון שנוצרו ממכירת רכוש קבוע ורווחי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.
רווח תפעולי	29,523	25,647	65,095	49,381	61,389	הרווח התפעולי ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 עלה ביחס לתקופות המקבילות אשתקד, כמוסבר להלן בדבר תוצאות הפעילות לפי תחומי פעילות.

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2022	הסברים לשינויים בתוצאות
	2023	2022	2023	2022		
הוצאות מימון, נטו	12,931	5,068	31,383	13,595	22,714	הגידול בהוצאות המימון ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מהפעילות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים בשל הוצאות מימון שנרשמות בדוח רו"ה לאחר תחילת הביצוע של פרויקטים, הנפקת אג"ח סדרה ומעליית הריבית.
הוצאות מיסים	4,259	4,396	8,401	8,028	9,265	--
רווח נקי	12,333	16,183	25,311	27,758	29,410	--

3.2.2. <u>תוצאות הפעילות במגזר התשתיות והבניה</u>

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2022	הסברים
	2023	2022(*)	2023	2022(*)		
מחזור המכירות	230,860	175,686	553,529	458,132	642,009	הגידול במחזורי המכירות ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נובע ממספר והיקפי הפרויקטים המבוצעים על ידי החברה וסטטוס הביצוע שלהם.
רווח גולמי	10,956	14,278	30,231	37,877	33,662	השינוי בסך הרווח הגולמי והירידה בשיעור הרווח הגולמי ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, לעומת התקופות המקבילות אשתקד, נובעים מהתחשבנויות עם מזמיני עבודה וקבלנים בגין פרויקטים הנמצאים בשלבי ביצוע סופיים ובשלבי מסירה.

(*) סיווג מחדש

3.2.3. תוצאות הפעילות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2022	הסברים
	2023	2022(*)	2023	2022(*)		
מחזור המכירות	136,555	79,299	354,115	185,671	325,280	הגידול נטו ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מתחילת ביצוע ושיווק של פרויקטים חדשים ע"י החברה לקראת סוף שנת 2022 ובמהלך שנת 2023, שקוזז מירידה בהיקף ביצוע פרוייקטי בניה למגורים לצדדים שלישיים.
רווח גולמי	31,593	19,952	68,039	33,313	55,173	הגידול ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, לעומת התקופות המקבילות אשתקד, נובע מהגידול בהיקפי המכירות ומקצב ההתקדמות בביצוע הפרויקטים כמוסבר לעיל.

(*) סיווג מחדש

3.2.4. תוצאות הפעילות במגזר התעשייה

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2022	הסברים
	2023	2022	2023	2022		
מחזור המכירות	91,171	88,471	244,118	231,123	304,456	עיקר הגידול ברבעון לעומת הרבעון המקביל נובע מגידול ריאלי בפעילות. עיקר הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מעליה בתמלוג.
רווח גולמי	12,401	14,389	33,601	38,214	48,875	הקיטון ברווח הגולמי ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, לעומת התקופות המקבילות אשתקד, נגזר בעיקר מתמהיל המוצרים שנמכרו לעומת התקופות המקבילות אשתקד.

4. **נזילות ומקורות המימון**

להלן יובאו נתונים בדבר תזרימי המזומנים של הקבוצה (באלפי ש"ח):

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2022	הסברים
	2023	2022	2023	2022		
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	35,160	97,287	(29,904)	90,604	164,991	תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת ברבעון השלישי לשנת 2023 נוצר בעיקר מהרווח לתקופה בנטרול סעיפי רו"ה שאינם תזרימיים (כגון פחת) כאשר השפעת השינויים (נטו) בסעיפי נכסים שוטפים והתחייבויות שוטפות המאזניים הרלוונטיים שולית. ברבעון המקביל אשתקד תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת נוצר בעיקר מהרווח לתקופה בנטרול סעיפי רו"ה שאינם תזרימיים ובעיקר מגידול ביתרת מקדמות מדיירים במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים. תזרים המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 נבע מהגידול ביתרת הלקוחות והכנסות לקבל בכלל המגזרים בעקבות גידול בהיקפי הפעילות (בעיקר במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים) ובקיזוז הרווח התזרימי לתקופה.
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה	9,750	(4,199)	(82,273)	(27,911)	(39,581)	ברבעון השלישי של שנת 2023 תזרים המזומנים נבע מקיטון ביתרת הפקדונות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים בנטרול השקעות ברכוש קבוע במגזר התעשיה. בתשעת החודשים הראשונים של השנה שימש תזרים המזומנים בעיקר להשקעה ברכוש קבוע במגזר התעשיה, השקעה והלוואה לשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני במגזר התעשיה. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 שימש תזרים המזומנים בעיקר להשקעה ברכוש קבוע במגזר התעשיה

	תקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		תקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30.9		שנתי 2022	הסברים
	2023	2022	2023	2022		
						ומגידול ביתרת פקדונות מלקוחות במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון	33,474	(79,593)	159,741	(140,717)	(169,373)	ברבעון השלישי של שנת 2023 נבע התזרים נטו מהנפקת אג"ח סדרה ג' בקיזוז פרעון אשראי לזמן קצר בעיקר במגזר התעשיה ובמגזר תשתיות ובניה. במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 נבע התזרים נטו מפעילות מימון בעיקר מהנפקת אג"ח סדרה ג', מנטילת אשראי לזמן קצר מבנקים במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים ומנטילת אשראי לזמן ארוך במגזר התעשיה למימון רכוש קבוע. ברבעון השלישי ובתשעת החודשים המקבילים אשתקד התזרים נטו לפעילות מימון שימש לפרעון אשראי לזמן קצר בעיקר במגזר התעשיה ובמגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
יתרת המזומנים ושווי מזומנים	164,060	82,435	164,060	82,435	116,496	כאמור, יצוין כי לאחר תאריך המאזן, ביום 1.10.2023, בוצע תשלום קרן וריבית של אגרות חוב (סדרה ב') בסך של כ- 59 מיליון ש"ח.

5. <u>מקורות מימון</u>

5.1. מקורות המימון לפעילות החברה כוללים את ההון העצמי הקיים בחברה, אגרות חוב אשר הונפקו לציבור וכן מימון מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים כפי שמפורט בסעיף 5.3 להלן. כמו-כן, במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים בישראל, מקדמות מלקוחות המופקדות בחשבון הליווי מקטינות את צרכי האשראי בחשבון הפרויקט ומשמשות מקור מימון נוסף להקמת הפרויקט בהתאם להתקדמותו.

5.2. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, ובכלל כך בדבר עמידת החברה בהתחייבויות פיננסיות שנקבעו ביחס לאגרות החוב כאמור, ראו סעיף 6 להלן.

5.3. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, ראו סעיף 7 להלן. לפרטים בדבר עמידת החברה בהתחייבויות הפיננסיות שנקבעו ביחס לאגרות החוב כאמור, ראו סעיף 6 להלן.

5.4. להלן פירוט הרכב מקורות המימון החיצוניים של החברה (באלפי ש"ח):

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2022	הסברים
	2023	2022		
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים	327,778	271,585	248,991	הגידול ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מעלייה נטו ביתרת האשראי מתאגידים בנקאיים, בעיקר במגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים.
הלוואות לזמן ארוך מבנקים ונותני אשראי אחרים	19,651	4,869	3,460	הגידול (נטו) ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת תום שנת 2022 והתקופה המקבילה אשתקד נובע מלקיחת הלוואות חדשות במגזר התעשייה לטובת מימון השקעות.
אגרות חוב סחירות	276,334	165,998	165,871	הגידול ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותום שנת 2022 נובע מהנפקה של אגרות חוב (סדרה ג') כאמור בבאור 4 בדוחות הכספיים ליום 30.09.2023.

5.5. מצבת התחייבויות - לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה.

5.6. להלן פרטים אודות התפלגות חוב החברה לפי תחומי פעילות - סך החוב של החברה במאוחד ליום 30.9.2023 הינו כ- 624 מיליון ש"ח, מתוכו חוב של כ- 456 מיליון ש"ח מיוחס למגזר יזום וביצוע נדל"ן למגורים בישראל, חוב של כ- 105 מיליון ש"ח מיוחס לתחום התשתיות והבניה, חוב של כ- 4 מיליון ש"ח לתחום התעשייה וחוב נוסף של כ- 59 מיליון ש"ח שאינו מיוחס ונפרע לאחר תאריך המאזן ב- 1.10.2023 אשר כנגדו יש יתרת מזומנים יעודית.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

6. ביום 22 בספטמבר 2019 הנפיקה החברה 120,000,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב'). ביום 17 ביוני 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בדרך של הרחבת סדרה ועל פי דוח הצעת מדף וביום 19 ביולי 2022 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בדרך של הקצאה פרטית (כמפורט בסעיף 2.7 לעיל). תנאי אגרות החוב (סדרה ב') הינם בהתאם לשטר הנאמנות מיום 18 בספטמבר 2019 שנערך בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן ובהתאמה: "**שטר הנאמנות**" ו-"**הנאמן**")[2].

כמו כן הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ג'), כמפורט בסעיף 7 להלן.

על פי תנאי שטרי הנאמנות התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ב' וג') לעמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

סעיף בשטר הנאמנות	פירוט אמת המידה הפיננסית	נכון ליום 30 בספטמבר 2023
5.6.1	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים וביחס לסדרה ג' - 110 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה הינו 215.3 מיליון ₪
5.6.2	יחס חוב פיננסי נטו ל-Cap נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 78% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים. "**חוב פיננסי נטו**" משמעו - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים (וביחס לאגרות החוב סדרה ג' - ומכל גורם אחר שהעמיד הלוואה) בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה ("**חוב פיננסי**"), בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר (לא משועבדים, אלא אם הם משועבדים להבטחת חוב פיננסי). "**Cap נטו**" משמעו - חוב פיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (וכולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ובלבד שיהיו נחותות ונדחות לחוב החברה בגין אגרות החוב לרבות בחדלות פירעון וכן כי מועד פירעונן יהא לאחר מועד הפירעון האחרון של אגרות החוב) והכל על בסיס הדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה.	יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו הינו 55.1% וביחס לסדרה ג' 55.1%.

[2] שטר הנאמנות צורף כנספח א לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 18.9.2020.

פרטים נוספים

שם הסדרה	אורון אגח ב'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	ספטמבר 2019 (יוני 2021 ויולי 2022 (הרחבות סדרה))
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	120,000,000
שווי נקוב ליום 30.9.2023 (ש"ח)[3]	165,000,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח) [3]	165,000,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח) [3]	4,175,000
שווי הוגן בדוחות ליום 30.9.2023 (ש"ח) [3]	165,498,000
שווי שוק ליום 30.9.2023 (ש"ח) [3]	161,337,000
סוג הריבית	ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 4.8%; לפרטים אודות עדכון שיעור הריבית כתוצאה מהורדת דירוג, כך שלמועד הדוח שיעור הריבית השנתית הינה 5.05%, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25.5.2020 (אסמכתא מס' 2020-15-045730) אשר הפרטים הכלולים בה מובאים בדך של ההפניה
מועדי תשלום קרן	שישה (6) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון יהיה בשיעור של 8% מקרן אגרות החוב והוא ישולם ביום 30 בספטמבר 2020 וחמשת התשלומים הנוספים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 18.4% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל)
מועדי תשלום ריבית	תשלומים חצי שנתיים (בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים) שישולמו ביום 30 במרץ וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל).
הצמדה	--
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ
דירוג למועד זה	'BBB' לפרטים ראו סעיף 2.5 לעיל.
דירוג במועד ההנפקה	'BBB+' לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21.8.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-087121), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
פדיון מוקדם ביוזמת החברה	לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב') על ידי החברה ראה סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.
פרטי הקשר של הנאמן:	מיכל אבטליון; כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il כתובת: יד חרוצים 14, תל-אביב טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח במועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן, לרבות ביחס להתחייבות החברה לפי לפחות 90% מסך הנכסים הכלולים במאזנה כפי שהם באים לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יהיו משויכים לפעילות בישראל.
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי	לא
הגבלות על יצירת שעבודים ו/או בקשר לסמכות החברה להנפיק אגרות חוב נוספות	החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד צף על כלל נכסיה בתנאים כמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות.

[3] לשלמות התמונה יצוין כי ביום 1.10.2023 בוצע תשלום קרן בסך של 55,000,000 ש"ח וכן תשלום ריבית שוטפת.

7. ביום 10.7.2023 הנפיקה החברה 112,331,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') על פי דוח הצעת מדף מיום 6.7.2023. תנאי אגרות החוב (סדרה ג') הינם בהתאם לשטר הנאמנות מיום 9.7.2023 שנערך בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן ובהתאמה: "**שטר הנאמנות**" ו-"**הנאמן**")[4]. על פי תנאי שטר הנאמנות התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לעמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6 לעיל.

4 שטר הנאמנות פורסם על ידי החברה ביום 9.7.2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מאותו היום (אסמכתא מס': 2023-01-077514).

פרטים נוספים

שם הסדרה	אורון אג"ח ג'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	יולי 2023
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	112,331,000
שווי נקוב ליום 30.9.2023 (ש"ח)	112,331,000
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	112,331,000
סכום הריבית שנצברה (ש"ח)	1,972,000
שווי הוגן בדוחות ליום 30.9.2023 (ש"ח)	110,836,000
שווי שוק ליום 30.9.2023 (ש"ח)	116,600,000
סוג הריבית	ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 8%;
מועדי תשלום קרן	שישה (6) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון והשני יהיו בשיעור של 5% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024-2025, שני התשלומים הנוספים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026-2027 ושני התשלומים הנותרים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 25% והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028-2029.
מועדי תשלום ריבית	תשולם החל מחודש דצמבר 2023 ולאחר מכן תשלומים חצי שנתיים (בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים) שישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 עד 2029 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל).
הצמדה	--
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ
דירוג למועד זה	'ilBBB' לפרטים ראו סעיף 2.5 לעיל.
דירוג במועד ההנפקה	'ilBBB' לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6.7.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-075987), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
פדיון מוקדם ביוזמת החברה	לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב') על ידי החברה ראה סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.
פרטי הקשר של הנאמן:	מיכל אבטליון; כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il כתובת: יד חרוצים 14, תל-אביב טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח במועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי	לא
הגבלות על יצירת שעבודים ו/או בקשר לסמכות החברה להנפיק אגרות חוב נוספות	החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד צף על כלל נכסיה בתנאים כמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות.

8. **<u>גילוי בהתאם לטיוטת הנחיית נדל"ן יזמי</u>**

8.1. **אירועים במהלך תקופת הדוח** - במהלך תקופת הדוח לא חלו אירועים מהותיים ביחס לפעילות החברה בתחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים בישראל.

8.2. **פרויקטים מהותיים מאוד** -

למועד הדוח לחברה חמישה (5) פרויקטים מהותיים מאוד שנמצאים בביצוע (ארבעה (4) שאינם פרויקטי התחדשות עירונית ואחד (1) פרוייקט התחדשות עירונית) כפי שתוארו בסעיף 5.8 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022. להלן פרטים אודות הפרויקטים כאמור. כמו כן, לחברה פרויקטי התחדשות עירונית מהותיים שנמצאים למועד הדוח בשלבי תכנון מתקדמים כמפורט, בסעיף 8.3 להלן.

8.2.1. <u>פרויקט במבשרת ציון</u> (פרויקט בביצוע; פרויקט במסגרת תכנית "מחיר למשתכן")

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט</u> (אלפי ש"ח)

	תום רבעון 3 שנת 2023	**תום רבעון 2 שנת 2023**	**תום רבעון 1 שנת 2023**	**לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022**
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	74,145	74,145	74,145	74,145
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	11,212	11,212	11,121	11,107
עלויות מצטברות בגין בנייה	133,816	116,981	92,921	70,007
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	9,717	9,717	9,717	9,717
סה"כ עלות מצטברת	228,799	212,055	187,904	164,976
סה"כ עלות מצטברת בספרים	228,799	212,055	187,904	164,976
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	--	--	--	--
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	777	777	868	741
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	25,564	40,362	67,231	89,846
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	26,432	41,139	68,099	90,587
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע)	78%	69%	58%	45%
מועד השלמת בנייה צפוי	ינו-24	ינו-24	ינו-24	ינו-24

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללות מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח התקופתי לשנת 2022, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

שיווק הפרויקט

		2023					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2022	2021
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	סה"כ יח"ד	17	--	12	3	2	52	127
	סה"כ יח"ד מ"ר	1,782	--	1,246	312	223	5,221	11,893
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	22	119
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	1,710	11,086
	יח"ד שוק חופשי	17	--	12	3	2	30	8
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	1,782	--	1,246	312	223	3,512	807
	שטחי מסחר[5]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	17	--	12	3	2	52	127
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	25,375	--	25,704	23,755	25,800	20,646	13,871
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	12,069	13,228
	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי	25,375	--	25,704	23,755	25,800	24,822	22,699
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	196	--	196	184	181	179	127
	סה"כ יח"ד מ"ר	18,897	--	18,897	17,650	17,338	17,115	11,893
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	141	--	141	141	141	141	119
	יח"ד שוק חופשי	55	--	55	43	40	38	8
	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן	12,796	--	12,796	12,796	12,796	12,796	11,086
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	6,101	--	6,101	4,854	4,542	4.319	807
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	17,112	--	17,112	16,505	16,375	16,252	13,871
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	13,047	--	13,047	13,047	13,047	13,047	13,228
	יח"ד שוק חופשי	24,797	--	24,797	24,564	24,620	24,559	22,699
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	373,133	--	373,133	373,133	373,886	372,768	350,793
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	324,902	--	324,902	292,733	285,008	278,148	164,962
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	93%	--	93%	88%	86%	85%	60%
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	100%	--	100%	100%	100%	100%	84%
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	79%	--	79%	61%	57%	54%	11%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	15	--	15	27	30	32	118
	סה"כ יח"ד מ"ר	1,745	--	1,745	2,991	3,303	3,526	8,748
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	22
	יח"ד שוק חופשי	15	--	15	27	30	32	62
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	1,710
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	1,745	--	1,745	2,991	3,303	3,526	7,038

[5] יצוין כי הפרויקט אינו כולל שטחי מסחר.

		2023					לשנה נסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2022	2021
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		12,091	--	12,091	10,317	11,623	13,211	38,225
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		24,306	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	1	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	97	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	24,306	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	1	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	97	--	--	--	--	--	--

8.2.2. <u>פרויקט בראשון לציון</u> (צריפין; פרויקט בביצוע; פרויקט במסגרת תכנית "מחיר למשתכן")

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט</u> (באלפי ש"ח)

	תום רבעון 3 שנת 2023	**תום רבעון 2 שנת 2023**	**תום רבעון 1 שנת 2023**	**לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022**
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	179,651	179,651	179,651	178,861
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	10,960	10,253	8,724	8,175
עלויות מצטברות בגין בנייה	47,154	38,416	19,022	9,335
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	16,431	16,431	16,431	16,431
סה"כ עלות מצטברת	254,196	244,751	223,827	212,802
סה"כ עלות מצטברת בספרים	254,196	244,751	223,827	212,802
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	780	780	780	--
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	6,096	6,234	7,763	9,648
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	330,328	330,582	344,076	354,915
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	336,424	337,596	352,619	364,563
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע)	13%	8%	4%	1.8%
מועד השלמת בנייה צפוי	יונ-26	יונ-26	יונ-26	יונ-26

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללות מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח התקופתי לשנת 2022, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

שיווק הפרויקט

		2023					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2022	2021
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	סה"כ יח"ד	24	--	1	2	21	160	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	2,225	--	144	224	1,857	19,706	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	21	--	--	1	20	152	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	1,808	--	--	80	1,728	18,525	--
	יח"ד שוק חופשי	3	--	1	1	1	8	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	416	--	144	144	128	1,181	--
	שטחי מסחר[6]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	24	--	1	2	21	160	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	11,987	--	20,261	16,607	10,787	10,134	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	9,659	--	--	9,648	9,659	9,450	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי	20,945	--	20,261	20,499	22,214	20,858	--
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	184	--	184	183	181	160	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	21,931	--	21,931	21,787	21,563	19,706	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	173	--	173	173	172	152	--
	יח"ד שוק חופשי	11	--	11	10	9	8	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	1,597	--	1,597	1,453	1,309	1,181	--
	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן	20,334	--	20,334	20,334	20,254	18,525	--
	שטחי מסחר	2,878	--	2,878	2,878	2,878	2,878	--
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	9,756	--	9,756	9,686	9,614	9,504	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	9,464	--	9,464	9,464	9,463	9,447	--
	יח"ד שוק חופשי	20,881	--	20,881	20,942	20,991	20,858	--
	שטחי מסחר	16,200	--	16,200	16,200	16,200	16,200	--
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	650,940	--	650,940	650,742	641,746	640,492	--
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	280,681	--	280,681	277,612	273,380	252,197	--
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	47%	--	47%	45%	43%	41%	--
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	55%	--	55%	54%	52%	49%	--
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	14%	--	14%	12%	10%	10%	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	206	--	206	207	209	230	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	25,169	--	25,169	25,313	25,537	27,394	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	139	--	139	139	140	160	--
	יח"ד שוק חופשי	67	--	67	68	69	70	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	15,721	--	15,721	15,721	15,802	17,530	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	9,449	--	9,449	9,592	9,736	9,864	--
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--

[6] בשנת 2020 התקשרה אורון נדל"ן בהסכם למכירת מלוא שטחי המסחר (2,878 מ"ר) במחיר ממוצע למ"ר של 16,200 ש"ח.

		2023					לשנה נסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2022	2021
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		116,260	--	116,260	119,484	114,435	122,425	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		20,380	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	1	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	144	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	20,380	--	--	--	--	--	--
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	1	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	144	--	--	--	--	--	--

כמו כן, יצוין כי החברה עומדת בהתניות הפיננסיות בהסכם האשראי בו התקשרה בקשר עם הפרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 5.8.2 בדוח התקופתי לשנת 2022).

8.2.3. <u>פרויקט באור יהודה</u> (פרויקט בביצוע; פרויקט במסגרת תכנית "מחיר למשתכן")

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט</u> (באלפי ש"ח)

	תום רבעון 3 שנת 2023	**תום רבעון 2 שנת 2023**	**תום רבעון 1 שנת 2023**	**לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022**
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	119,243	119,243	119,243	119,243
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	14,610	14,502	14,500	14,349
עלויות מצטברות בגין בנייה	181,147	146,312	114,495	89,280
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	6,558	6,558	6,558	6,558
סה"כ עלות מצטברת	321,558	286,615	254,797	229,430
סה"כ עלות מצטברת בספרים	321,558	286,615	254,797	229,430
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	150	150	150	150
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	2,787	4,923	4,925	5,076
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	27,345	65,047	96,303	121,012
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--	--
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	30,282	70,120	101,378	126,238
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע)	82%	69%	55%	42%
מועד השלמת בנייה צפוי	מאי-24	מאי-24	מאי-24	מאי-24

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללות מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח התקופתי לשנת 2022, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

שיווק הפרויקט

		2023					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2022	2021
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	סה"כ יח"ד	28	--	14	6	8	97	54
	סה"כ יח"ד מ"ר	2,602	--	1,408	362	832	9,451	5,559
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	59	54
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	5,524	5,559
	יח"ד שוק חופשי	28	--	14	6	8	38	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	2,602	--	1,408	362	832	3,928	--
	שטחי מסחר[7]	--	--	--	--	--	--	1,656
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	28	--	14	6	8	97	54
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	22,396	--	22,350	23,151	22,147	14,643	9,597
	מחיר ממוצע (מ"ר) - תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	9,469	9,597
	מחיר ממוצע (מ"ר) - שוק חופשי	22,396	--	22,350	23,151	22,147	21,926	--
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	179	--	179	165	159	151	54
	סה"כ יח"ד מ"ר	17,611	--	17,611	16,204	15,842	15,010	5,559
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	113	--	113	113	113	113	54
	יח"ד שוק חופשי	66	--	66	52	46	38	--
	יח"ד מ"ר מחיר למשתכן	11,082	--	11,082	11,082	11,082	11,082	5,559
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	6,530	--	6,530	5,122	4,760	3,928	--
	שטחי מסחר	1,656	--	1,656	1,656	1,656	1,656	1,656
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	14,442	--	14,442	13,755	13,541	13,063	9,597
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	9,531	--	9,531	9,531	9,531	9,531	9,597
	יח"ד שוק חופשי	22,114	--	22,114	22,049	21,965	21,926	--
	שטחי מסחר	14,874	--	14,874	14,874	14,874	14,874	14,874
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	448,997	--	448,997	448,930	448,121	446,457	431,394
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	286,138	--	286,138	251,972	241,474	221,778	53,347
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	75%	--	75%	68%	67%	63%	23%
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- תכנית מחיר למשתכן	100%	--	100%	100%	100%	100%	23%
	שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה- שוק חופשי	52%	--	52%	40%	37%	30%	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	60	--	60	74	80	88	185
	סה"כ יח"ד מ"ר	7,734	--	7,734	9,142	9,504	10,336	19,787
	יח"ד תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	59
	יח"ד שוק חופשי	60	--	60	74	80	88	126
	יח"ד מ"ר תכנית מחיר למשתכן	--	--	--	--	--	--	5,523
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	7,734	--	7,734	9,142	9,504	10,336	14,264
	שטחי מסחר	--	--	--	--	--	--	--

[7] בשנת 2020 התקשרה אורון נדל"ן בהסכם למכירת מלוא שטחי המסחר (2,878 מ"ר).

		2023					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2022	2021
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		32,195	--	32,195	47,426	46,287	63,090	97,877
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		21,657	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד	סה"כ יח"ד	1	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	109	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	21,657	--	--	--	--	--	--
	יח"ד שוק חופשי	1	--	--	--	--	--	--
	יח"ד מ"ר שוק חופשי	109	--	--	--	--	--	--

כמו כן, יצוין כי החברה עומדת בהתניות הפיננסיות בהסכם האשראי בו התקשרה בקשר עם הפרויקט (לפרטים נוספים ראו סעיף 5.8.3 בדוח התקופתי לשנת 2022).

8.2.4. <u>פרויקט סיגליות ב'</u> (פרויקט בביצוע; "סיגליות ב'")

יצוין, כי פרויקט זה כולל 2 פרויקטים בהם זכתה החברה, שניהם בשכונת סיגליות בבאר שבע. בהתחשב במיקום הסמוך של הפרויקטים, המאפיינים הדומים והיערכות החברה למועדי תכנון וביצוע דומים, בחרה החברה להציג את הפרויקטים כפרויקט אחד, ובהתאמה כפרויקט מהותי כאמור. יחידות הדיור בפרויקט כולו מיועדת לשוק החופשי.

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט</u> (באלפי ש"ח)

	לתום רבעון 3 שנת 2023	לתום רבעון 2 שנת 2023	לתום רבעון 1 שנת 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	39,761	39,761	39,761	39,761
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	6,951	6,004	4,789	4,150
עלויות מצטברות בגין בנייה	29,046	12,984	422	316
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	2,651	2,651	2,651	2,197
סה"כ עלות מצטברת	78,409	61,400	47,623	46,424
סה"כ עלות מצטברת בספרים	78,409	61,400	47,623	46,424
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	--	--	--	--
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	2,931	2,856	4,071	5,344
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	89,454	107,654	118,078	117,665
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	--	507
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	92,385	110,510	122,149	123,516
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע)	22%	11%	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי	יונ-25	יונ-25	יונ-25	יונ-25

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללות מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח התקופתי לשנת 2022, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

שיווק הפרויקט

		2023					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2022	2021
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	52	--	18	8	26	--	--
	יחידות דיור (מ״ר)	6,090	--	2,014	948	3,128	--	--
	שטחי מסחר[8]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח״ד	52	--	18	8	26	--	--
	מחיר ממוצע (מ״ר) - סה״כ	12,375	--	12,387	12,036	12,471	--	--
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה״כ יח״ד	52	--	52	34	26	--	--
	סה״כ יח״ד מ״ר	6,090	--	6,090	4,077	3,128	--	--
מחיר ממוצע למ״ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה״כ יח״ד	52	--	52	34	26	--	--
	יחידות דיור (מ״ר)	12,375	--	12,375	12,370	12,471	--	--
שיעור שיווק של הפרויקט	סה״כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	231,804	--	231,804	232,027	232,814	--	--
	סה״כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	91,591	--	91,591	50,742	39,010	--	--
	סה״כ שיעור שיווק יח״ד ליום האחרון של התקופה	34%	--	34%	22%	17%	--	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה״כ יח״ד	100	--	100	118	126	--	--
	סה״כ יח״ד מ״ר	12,527	--	12,527	14,541	15,489	--	--
סה״כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		42,480	--	42,480	43,825	39,148	--	--
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		13,558	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח״ד*	סה״כ יח״ד	1	--	--	--	--	--	--
	סה״כ מ״ר	131	--	--	--	--	--	--
	סה״כ מחיר ממוצע למ״ר	13,558	--	--	--	--	--	--

8.2.5. <u>פרויקט אולגה</u> (פרויקט התחדשות עירונית בביצוע)

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט</u> (באלפי ש״ח)

	לתום רבעון 3 שנת 2023	**לתום רבעון 2 שנת 2023**	**לתום רבעון 1 שנת 2023**	**לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022**
עלויות מצטברות בגין הקרקע בתום התקופה	17,941	10,903	10,230	4,291
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	28,152	27,982	27,165	26,184
עלויות מצטברות בגין בנייה	11,594	3,520	90	90
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,705	4,681	1,818	241
סה״כ עלות מצטברת	63,392	47,086	39,303	30,806
סה״כ עלות מצטברת בספרים	63,392	47,086	39,303	30,806
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	3,899	5,506	6,179	12,118
עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	8,187	711	1,528	2,509
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	236,045	257,712	291,297	291,297
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	--	--	430	2,007
סה״כ עלות שנותרה להשלמה	248,131	263,929	299,434	307,931
שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע)	3.2%	1.3%	--	--
מועד השלמת בנייה צפוי	יול-26	יול-26	יול-26	יול-26

[8] יצוין כי הפרויקט אינו כולל שטחי מסחר.

יודגש כי הערכות החברה כמפורט לעיל, כוללות מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. המידע נסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומתבסס על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים ובתמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה והערכות אלו יכול שישתנו, אף מהותית משהוערך, בין היתר, כתוצאה מגורמי הסיכון החלים על החברה כמפורט בסעיף 5.16 לדוח התקופתי לשנת 2022, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

<u>שיווק הפרויקט</u>

		2023					לשנה שנסתיימה ביום	
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	2022	2021
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	29	--	10	15	4	82	--
	יחידות דיור (מ"ר)	3,199	--	1,172	1,472	555	9,112	--
	שטחי מסחר[9]	--	--	--	--	--	--	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת שוטפת	יח"ד	29	--	10	15	4	82	--
	מחיר ממוצע (מ"ר) - סה"כ	16,387	--	16,427	16,264	16,630	16,324	--
חוזים מצטברים לסוף תקופה	סה"כ יח"ד	111	--	111	101	86	82	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	12,310	--	12,310	11,138	9,666	9,112	--
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף תקופה	סה"כ יח"ד	111	--	111	101	86	82	--
	יחידות דיור (מ"ר)	16,340	--	16,340	16,331	16,341	16,324	--
שיעור שיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	472,032	--	472,032	471,515	472,203	472,203	--
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	241,861	--	241,861	188,170	157,948	148,726	--
	סה"כ שיעור שיווק יח"ד ליום האחרון של התקופה	47%	--	47%	43%	37%	34%	--
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	סה"כ יח"ד	127	--	127	137	152	156	--
	סה"כ יח"ד מ"ר	19,601	--	19,601	20,773	22,245	22,799	--
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		57,542	--	57,542	56,882	27,399	22,010	--
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		18,139	--	--	--	--	--	--
חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח, יח"ד*	סה"כ יח"ד	1	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מ"ר	115	--	--	--	--	--	--
	סה"כ מחיר ממוצע למ"ר	18,139	--	--	--	--	--	--

8.3. <u>פרטים נוספים אודות פרויקטים מהותיים בתחום התחדשות עירונית</u>

להלן פרטים אודות פרויקטים מהותיים בתחום ההתחדשות העירונית אשר שיעור החתימות בהם גבוה מ-67% וקבלת היתר צפויה בשנה הקרובה:

שם הפרויקט ומיקומו	**סוג הפרויקט**	**התליות עיקריות לביצוע הפרויקט**	**שיעור חתימות, מצב תכנוני וצפי לתחילת בנייה ומועד חזוי לסיום הפרויקט**	**העלויות הכרוכות בפינוי דיירים (כולל הובלות, שכ"ד, שירותים משפטיים ויועצים), במיליוני ש"ח**	**יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים ושאינם חתומים**	**שטח דירה ממוצע נוכחי לדיירים קיימים במ"ר**	**שטח דירה ממוצע עתידי לדיירים קיימים במ"ר**	**אומדן הכנסות במיליוני שקלים**	**אומדן רווח גולמי צפוי במיליוני שקלים**	**הון עצמי שהושקע בפרויקט ליום 30.09.23 במיליוני שקלים**
השלום 87-89 תל אביב; שטח קרקע 4,306 מ"ר	פינוי בינוי; סה"כ 172 יח"ד, מתוכן	ליווי בנקאי, קבלת היתר בנייה, פינוי כלל	100%; אושרה תוכנית עיצוב ומתקדמים להיתר	27	2.4	61	83	401	108.6	4

[9] יצוין כי הפרויקט אינו כולל שטחי מסחר.

שם הפרויקט ומיקומו	סוג הפרויקט	התליות עיקריות לביצוע הפרויקט	שיעור חתימות, מצב תכנוני וצפי לתחילת בנייה ומועד חזוי לסיום הפרויקט	העלויות הכרוכות בפיני דיירים (כולל הובלות, שכ"ד, שירותים משפטיים ויועצים), במיליוני ש"ח	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים ושאינם חתומים	שטח דירה ממוצע נוכחי לדיירים קיימים במ"ר	שטח דירה ממוצע עתידי לדיירים קיימים במ"ר	אומדן הכנסות במיליוני שקלים	אומדן רווח גולמי צפוי במיליוני שקלים	הון עצמי שהושקע בפרויקט ליום 30.09.23 במיליוני שקלים
	100 יח"ד לשווק	הדיירים ו- 100% חתימות	בניה; צפי התחלת בנייה, Q4/2024 ומועד חזוי לסיום הפרויקט ב- Q3/2027							
ביאליק 152-156 חולון; שטח קרקע 3,132 מ"ר	פינוי בינוי; סה"כ 124 יח"ד, מתוכן 76 לשיווק	ליווי בנקאי, קבלת היתר בנייה, פינוי כלל הדיירים ו- 100% חתימות	100%; במסלול לקבלת היתר בנייה; צפי להתחלת בנייה, Q1/2025 ומועד חזוי לסיום הפרויקט ב- Q3/2027	13	2.6	86	98	187.8	46.9	1
חשמונאים 74-86 בת ים; שטח קרקע 4,796 מ"ר	פינוי בינוי; סה"כ 267יח"ד, מתוכן 195 לשיווק	ליווי בנקאי, קבלת היתר בנייה, פינוי כלל הדיירים ו- 100% חתימות	100%; במסלול לקבלת היתר בנייה; צפי להתחלת בנייה, ינואר 2025 ומועד חזוי לסיום הפרויקט ב- Q3 2027	29	3.7	68	93	495.6	112.4	4
חנקין 52-58 חולון; שטח קרקע 2,498 מ"ר	פינוי בינוי; סה"כ 129 יח"ד, מתוכן 76 לשיווק	ליווי בנקאי, קבלת היתר בנייה, פינוי כלל הדיירים ו- 100% חתימות	77%; במסלול לקבלת היתר בנייה; צפי להתחלת בנייה, Q4/2024 ומועד חזוי לסיום הפרויקט ב- Q3/2027	11	2.4	75	87	179.6	40	-

***הנתונים הינם על בסיס מידע תכנוני וכספי המצוי בידי החברה נכון למועד הדוח. מידע כאמור יתעדכן בהתאם להתקדמות התכנון המפורט ותחילת שיווק הפרויקט. המידע אודות משך הזמן הצפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש, מועד קבלת ההיתר, המועד הצפוי לסיום בנייה, אומדן העלויות, ההכנסות והרווח הגולמי מהפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הנסמך על הערכות החברה למועד הדוח ומטבע הדברים תלוי בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כך בקבלת הסכמות הדיירים שטרם חתמו וקבלת אישורים סטטוטוריים. בהתאם, הערכות אלה יכול שישתנו באופן מהותי מהמפורט לעיל ואין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש. עוד יודגש, כי המידע אודות הכנסות ורווחיות הפרויקט מתבססים על ניסיונה של החברה וניתוח שוק הדיור למועד הדוח. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בתנאי המימון שייחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים, בעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק הקיימים כיום; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. לגורמי הסיכון החלים על פעילות החברה בתחום זה ראו סעיף 5.16 בדוח התקופתי לשנת 2022, אשר נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.**

8.4. **<u>פרויקטים שאינם מהותיים מאוד</u>**

8.4.1. ליום 31.12.2022 וליום 30.9.2023 לא קיימים פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד.

8.4.2. יצוין, כי בהמשך לפירוט בדבר משאים ומתנים בפרויקטים של התחדשות עירונית, כמפורט בסעיף 5.9 בדוח התקופתי לשנת 2022 ולעדכונים בסעיפים 7.4.2 בדוח הרבעוני לשנת 2023, למועד הדוח נבחרה החברה כיזם על ידי 2 נציגויות נוספות בפרויקטי פינוי בינוי חדשים: (1) בת ים - במסגרתו 45 יח"ד קיימות ו- 90 יח"ד חדשות לשיווק; (2) חולון - במסגרתו 24 יח"ד קיימות ו-139 יח"ד חדשות לשיווק.

כמו כן, למועד הדוח חלה התקדמות ביחס לשיעור ההחתמות בחלק מהפרויקטים ולסטטוס התכנוני. לפרטים ראו מצגת המתפרסמת על ידי החברה במקביל לדוח זה.

8.4.3. למועד הדוח, תחזית סך ההכנסות הצפויות של החברה מפרויקטי התחדשות עירונית שאינם מהותיים מאוד (27 פרויקטים בשלבי תכנון שונים) נאמד בכ- 10 מיליארד ש"ח. התחזית כאמור נערכה בהתאם למידע הקיים בידי החברה נכון להיום ומתבססת בעיקר על היקף יח"ד המתוכננות (כ- 4,902 יח"ד, חלק החברה) ועל מחירי הדיור המאפיינים כיום את אזורי הביקוש הרלוונטיים בכל פרויקט.

כמו כן, המועד הצפוי לקבלת היתר הבניה בפרויקטים כאמור הינו כמפורט להלן: (א) 5 פרויקטים לבניית 587 יח"ד (חלק החברה) - בשנת 2027; (ב) 14 פרויקטים לבניית 2,619 יח"ד (חלק החברה) - בשנת 2028; ו- (ג) 8 פרויקטים לבניית 1,696 יח"ד (חלק החברה) - בשנת 2029.

לפרטים נוספים ראו גם מצגת משקיעים המתפרסמת במקביל לדוח זה.

יובהר, כי הערכות החברה כאמור ביחס לסך ההכנסות הצפויות והמועדים הצפויים לקבלת היתר הבניה הינם מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך. הערכות נסמכות על נתונים, מידע ותכנית שבידי החברה למועד הדוח. הערכות כאמור עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה משהוערך, אף מהותית, וזאת, בין היתר, כתלות בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כך בהשלמת תהליכי התכנון הנדרשים, קבלת האישורים הסטטוטוריים בהתאם לתכניות העסקיות נכון להיום, תנאי השוק וכיו"ב. לגורמי הסיכון החלים על פעילות החברה בתחום זה ראו סעיף 5.16 בדוח התקופתי לשנת 2022, אשר נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

תאריך: 21 בנובמבר, 2023

גיל עזריה, דירקטור ומנכ"ל	יואל עזריה, יו"ר דירקטוריון

חלק ב' דוחות כספיים

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2023

(בלתי מבוקרים)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2023

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח סקירה של רואי החשבון	2
הדוחות הכספיים:	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	5
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	6-8
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	9-10
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	11-22

Deloitte.

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

<u>קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ</u>

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2023, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף סקירה:

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 21 בנובמבר, 2023

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת	בית שמש
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510	מעלה השחרור 5 ת.ד 5648 חיפה, 3105502	המרכז העירוני ת.ד 583 אילת, 8810402	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	יגאל אלון 1 בית שמש 9906201
טלפון: 02-5018888 **פקס: 02-5374173** info-jer@deloitte.co.il	**טלפון: 04-8607333** **פקס: 04-8672528** info-haifa@deloitte.co.il	**טלפון: 08-6375676** **פקס: 08-6371628** info-eilat@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994455** **פקס: 073-399445** info-nazareth@deloitte.co.il	

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	104,885	82,435	116,496
מזומנים ושווי מזומנים המיועדים לתשלום אג"ח (**)	59,175	-	-
פקדונות וחשבונות ליווי	26,238	18,026	20,029
לקוחות והכנסות לקבל	397,740	327,530	283,338
חייבים ויתרות חובה	73,510	35,709(*)	48,091(*)
מלאי קרקעות ובניינים למכירה	540,390	471,054	508,804
מלאי חומרים	8,022	5,821(*)	7,468(*)
סה"כ נכסים שוטפים	1,209,960	940,575	984,226
נכסים לא שוטפים			
חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך	54,590	69,258	54,937
השקעות והלוואות בשותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	25,112	-	-
נכסי מיסים נדחים	16,872	20,113	18,919
רכוש קבוע, נטו	146,200	97,578	105,903
נכס בגין זכות שימוש	23,212	24,207	23,789
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	2,067	2,076	2,074
סה"כ נכסים לא שוטפים	268,053	213,232	205,622
סה"כ נכסים	1,478,013	1,153,807	1,189,848

(*) סיווג מחדש ראה ביאור 7.
(**) מזומנים שהועברו לחברה לרישומים ביום 28 לספטמבר 2023 ושולמו למחזיקי אגרות חוב סדרה ב' ביום 1 באוקטובר 2023.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	327,778	271,585	248,991
חלויות שוטפות של אגרות חוב	115,627	54,875	54,886
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	210,527	192,253(*)	248,114(*)
זכאים ויתרות זכות	176,311	164,133	153,815
התחייבות בגין שירותי בניה	33,477	-	-
מקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	186,002	125,177	138,767
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	9,242	8,181	8,177
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,058,964	816,204	852,750
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	160,707	111,123	110,985
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	19,651	4,869	3,460
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	2,552	2,345	2,514
התחייבות בגין חכירה	14,714	17,037	16,258
זכאים אחרים לזמן ארוך	6,134	6,134	6,134
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	203,758	141,508	139,351
הון			
הון מניות	6,513	6,513	6,513
פרמיה	64,125	64,125	64,125
יתרת רווח	179,597	162,634	164,286
קרן הון	(34,944)	(37,177)	(37,177)
סה"כ הון	215,291	196,095	197,747
סה"כ התחייבויות והון	1,478,013	1,153,807	1,189,848

(*) סיווג מחדש ראה ביאור 7.

21 בנובמבר, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**גילי עזריה מנכ"ל**	**יואל עזריה יו"ר דירקטוריון**	**עודד בלום סמנכ"ל כספים**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות:					
הכנסות מביצוע עבודות	553,530	458,132(*)	230,789	175,686(*)	642,009
הכנסות מבניית ומכירת דירות וקרקעות	354,115	185,671(*)	136,555	79,299(*)	325,281
הכנסות ממכירת חומרים	206,024	181,660	71,925	68,425	239,824
סה"כ הכנסות	1,113,669	825,463	439,269	323,410	1,207,114
עלות ההכנסות:					
עלות ביצוע עבודות	523,483	413,988(*)	219,547	157,984(*)	603,070
עלות מכירת ובניית דירות	286,076	152,358(*)	106,057	59,347(*)	267,047
עלות מכירות חומרים	174,773	146,695	60,741	55,235	195,413
סה"כ עלות ההכנסות	984,332	713,041	386,345	272,566	1,065,530
רווח גולמי	129,337	112,422	52,924	50,844	141,584
הוצאות הנהלה וכלליות	61,440	58,102	22,582	22,650	73,744
הוצאות מכירה ושיווק	6,831	4,847	2,691	1,615	6,533
חלק החברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	2,063	-	1,193	-	-
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(1,966)	92	(679)	932	(82)
רווח מפעולות רגילות	65,095	49,381	29,523	25,647	61,389
הכנסות מימון	2,830	93	1,638	89	110
הוצאות מימון	34,213	13,688	14,569	5,157	22,824
הוצאות מימון, נטו	31,383	13,595	12,931	5,068	22,714
רווח לפני מיסים על הכנסה	33,712	35,786	16,592	20,579	38,675
הוצאות מיסים על הכנסה	(8,401)	(8,028)	(4,259)	(4,396)	(9,265)
רווח לתקופה	25,311	27,758	12,333	16,183	29,410
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם:					
רווח למניה בסיסי	0.39	0.43	0.19	0.25	0.45

(*) סיווג מחדש ראה ביאור 3.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)					
	הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2023	6,513	64,125	-	164,286	(37,177)	197,747
התנועה בתקופת הדוח:						
רווח לתקופה	-	-	-	25,311	-	25,311
תשלום מבוסס מניות	-	-	2,233	-	-	2,233
דיבידנד שחולק	-	-	-	(10,000)	-	(10,000)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023	6,513	64,125	2,233	179,597	(37,177)	215,291

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 (בלתי מבוקר)				
	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	6,513	64,125	139,776	(37,177)	173,237
התנועה בתקופת הדוח:					
רווח לתקופה	-	-	27,758	-	27,758
דיבידנד שחולק	-	-	(4,900)	-	(4,900)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022	6,513	64,125	162,634	(37,177)	196,095

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 ביולי, 2023	6,513	64,125	934	167,264	(37,177)	201,659
התנועה בתקופת הדוח:						
רווח לתקופה	-	-	-	12,333	-	12,333
תשלום מבוסס מניות	-	-	1,299	-	-	1,299
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023	6,513	64,125	2,233	179,597	(37,177)	215,291

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 ביולי, 2022	6,513	64,125	146,451	(37,177)	179,912
התנועה בתקופת הדוח:					
רווח לתקופה	-	-	16,183	-	16,183
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022	6,513	64,125	162,634	(37,177)	196,095

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)				
	הון מניות	פרמיה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	6,513	64,125	139,776	(37,177)	173,237
התנועה בשנת הדוח:					
רווח לשנה	-	-	29,410	-	29,410
דיבידנד שחולק	-	-	(4,900)	-	(4,900)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	6,513	64,125	164,286	(37,177)	197,747

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח לתקופה	25,311	27,758	12,333	16,183	29,410
הוצאות מיסים שוטפים על ההכנסה	6,390	6,730	2,645	1,945	7,008
פחת והפחתות	8,552	6,072	3,038	1,972	8,237
פחת בגין נכסי זכות שימוש	7,417	6,430	2,481	1,907	8,200
חלק החברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(2,063)	-	(1,193)	-	-
שינוי במיסים נדחים	2,011	1,298	1,614	2,451	2,257
רווח ממימוש רכוש קבוע	(1,864)	(524)	(774)	-	(524)
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות	2,233	-	1,299	-	-
הוצאות מימון, נטו	31,383	13,595	12,931	5,068	22,714
	79,370	61,359	34,374	29,526	77,302
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל כולל לזמן ארוך	(114,055)	(53,536)	(42,215)	7,941	3,401
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים	(20,748)	714(*)	25,686	(12,420)(*)	9,486(*)
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(39,321)	15,132(*)	(6,003)	19,612(*)	54,335(*)
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות לזמן ארוך והתחייבויות פיננסיות אחרות	10,142	(10,940)	(17,245)	10,877	(28,695)
גידול (קיטון) במקדמות מדיירים וממזמיני עבודות	47,235	112,674	9,233	37,443	126,264
קיטון (גידול) במלאי בניינים למכירה	10,209	(28,789)	30,996	3,776	(66,539)
גידול (קיטון) בעתודה נטו לפיצויים	38	(875)	3	11	(707)
קיטון (גידול) במלאי חומרים	(554)	275(*)	1,723	2,442(*)	3,006(*)
	(107,054)	34,655	2,178	69,682	94,539
מיסים ששולמו	(7,757)	(5,410)	(2,470)	(1,921)	(6,850)
מיסים שהתקבלו	5,537	-	1,078	-	-
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	(29,904)	90,604	35,160	97,287	164,991

(*) סיווג מחדש ראה ביאור 7.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
השקעות ברכוש קבוע	(57,179)	(12,386)	(19,321)	(3,669)	(23,633)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	3,648	946	1,600	-	946
גביית (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו	(6,209)	(15,175)	27,786	395	(17,178)
פרעון (מתן) הלוואות נטו, לחברות ושותפיות קשורות	(9,031)	(1,375)	(361)	(1,000)	200
השקעות בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(14,019)	-	-	-	-
ריבית שהתקבלה	517	79	46	75	84
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה	(82,273)	(27,911)	9,750	(4,199)	(39,581)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב, נטו	110,723	49,949	110,723	49,949	49,949
פרעון אגרות חוב	-	(55,000)	-	(55,000)	(55,000)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	25,200	4,200	5,000	4,200	4,200
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	(5,986)	(2,581)	(2,467)	(995)	(3,975)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	75,652	(113,655)	(67,532)	(69,377)	(136,266)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(10,000)	(4,900)	-	-	(4,900)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(7,706)	(6,993)	(2,624)	(2,172)	(9,384)
ריבית ששולמה	(28,142)	(11,737)	(9,626)	(6,198)	(13,997)
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון	159,741	(140,717)	33,474	(79,593)	(169,373)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	47,564	(78,024)	78,384	13,495	(43,963)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	116,496	160,459	85,676	68,940	160,459
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	164,060	82,435	164,060	82,435	116,496

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

נכון לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 רכשה הקבוצה רכוש קבוע בסך 1,734 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 - 131 אלפי ש"ח, בשנת 2022 - 10 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.

במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 הכירה החברה במלאי קרקעות ודירות למכירה כנגד יתרת זכאים והתחייבות למתן שירותי בניה בסך של 41,495 אלפי ש"ח וזאת בגין עסקת קומבינציה שהוכרה בדוחות הכספיים בתקופת הדוח.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור החברה:

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה"), התאגדה בישראל ביום 14 ביולי, 2003 והחלה לפעול באותו תאריך.

החברה, באמצעות חברות הקבוצה שבשליטתה, עוסקת בתחומי הפעילות הבאים:

- תחום התשתיות והבניה - הכולל בעיקר ביצוע של פרויקטים בתחום ההנדסה האזרחית והקמת תשתיות ומבנים ציבוריים בישראל (מבנים שאינם למגורים).
- תחום ייזום וביצוע נדל"ן למגורים - הכולל בעיקר ייזום, תכנון בנייה ושיווק של יחידות דיור בישראל.
- תחום התעשייה - הכולל בעיקר ייצור ושיווק בטון לתעשיית הבניה, ייצור ושיווק חומרים לסלילה ושירותי הובלת חומרים אלה.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאילו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו .

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

ביאור 3 - הכנסות - פיצול הכנסות בגין חוזים עם לקוחות

ההרכב:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022(*)	2023	2022(*)	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
לפי סוג הסחורה/השירות:					
הכנסות מביצוע עבודות	553,530	458,132	230,789	175,686	642,009
הכנסות מבניית ומכירת דירות וקרקעות	323,951	122,635	137,761	73,198	211,348
הכנסות מבניית דירות למגורים לחיצוניים	30,164	63,036	(1,206)	6,101	113,933
הכנסות ממכירת חומרים	206,024	181,660	71,925	68,425	239,824
סה"כ	1,113,669	825,463	439,269	323,410	1,207,114
לפי עיתוי העברת **הסחורות או השירותים:**					
הכנסות מביצוע עבודות שהוכרו לאורך זמן	553,530	458,132	230,789	175,686	642,009
הכנסות ממכירת ובניית דירות שהוכרו לאורך זמן	354,115	185,671	136,555	79,299	325,281
הכנסות ממכירת חומרים	206,024	181,660	71,925	68,425	239,824
סה"כ	1,113,669	825,463	439,269	323,410	1,207,114

(*) החברה סיווגה מחדש את סכומי ההכנסות וסכומי העלויות באופן עקבי עם האיחוד התפעולי בין חברת המגורים לחברת אורון נדל"ן (להרחבה ראה ביאור 32 לדוחות הכספיים השנתיים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2022) כך שהכנסות בגין בניית דירות לחיצוניים הוצגו יחד עם הכנסות ממכירת דירות וקרקעות חלף הצגתם יחד עם הכנסות מביצוע עבודות. בהתאם ראו לעיל פילוח של הכנסות החברה תוך הפרדה בין תחום הבניה למגורים לחיצוניים לבין הפעילות היזמית.

להלן שינוי הסיווג שבוצע בסעיפי העלויות בהתייחס לתקופות שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2022:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022		
	כפי שדווח בעבר	השינוי	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות ביצוע עבודות	480,787	(66,799)	413,988
עלות מכירת ובניית דירות	85,559	66,799	152,358

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022		
	כפי שדווח בעבר	השינוי	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות ביצוע עבודות	166,906	(8,922)	157,984
עלות מכירת ובניית דירות	50,425	8,922	59,347

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל", אשר למועד אישור הדוחות הכספיים הינה בעלת השפעות שליליות בהיבטים רבים, ובכלל כך בהיבטים מדיניים, פוליטיים והיבטים כלכליים ועסקיים. השפעות כאמור, לאור אופייה של מלחמה, חוסר הוודאות שמאפיין אותה (לרבות משכה והיקפה), השלכות הרוחב שנגזרות ממנה במגוון ההיבטים כאמור, אינן ניתנות להערכה נכון למועד זה.

בתוך כך, למועד אישור הדוח, לצד ההשפעה המצערת על העורף הישראלי במגוון היבטים, השפעות המלחמה נותנות אותותיהן במרבית הסקטורים העסקיים במשק, ובכללם ענפי התשתיות, הנדל"ן והתעשייה בהם פועלת החברה. מרבית האתרים בהם פועלת החברה, כגון אתרי הבניה, מפעלי הבטון והאספלט, המחצבה וכיו"ב נסגרו לפעילות בשלבים הראשונים של המלחמה, בהתאם להנחיות פיקוד העורף והרשויות המקומיות הרלוונטיות. כמו כן, נוכח הגיוס הכללי שהוכרז ובהתחשב במגבלות החלות על עובדים פלשתינאים והעדרם של חלק מהעובדים הזרים, מאותרים אתגרי זמינות כוח אדם בקרב קבלנים (לרבות קבלני משנה) וספקים רבים. נכון למועד פרסום הדוח, הפעילות במרבית האתרים נמצאת במגמת חזרה לשגרת עבודה בעצימות משתנה, המותאמת לנסיבות בכל אתר ואתר. בנוסף, המדינה גיבשה מתווה פיצוי כללי לעסקים, אולם למועד הדוח אין ודאות באשר למתווה שייושם בפועל ולהיקפו.

לאור האמור ובהלימה להשפעות במשק בכלל ובענפי הפעילות של החברה בפרט, נצפית וצפויה האטה ברבעון הרביעי של שנת 2023 בקצב הביצוע של הפרויקטים בתחומי פעילותה של החברה, בקצב מכירת דירות חדשות ובמכירות מוצרי התעשייה, באופן הצפוי להשפיע לשלילה על תוצאותיה של החברה. כאמור, אין באפשרות החברה להעריך למועד פרסום הדוח את השפעת המלחמה והשלכותיה, בפרט לאורך זמן, אולם בשלב זה, בהתאם לנתונים ולמידע הקיים נכון למועד פרסום הדוח ובשים לב לאי הוודאות הקיימת, ערכה החברה עדכוני אומדנים ביחס לכלל צבר הפרויקטים שבביצוע בתחום התשתיות והבניה, וזאת בשיעור ובהיקף שלמועד זה אינם בעלי השפעה מהותית על הרווחיות הגלומה בסך צבר הפרויקטים של החברה. כמו כן, למועד פרסום הדוח, בהתאם למידע הקיים כיום כאמור, לא חלו עדכונים מהותיים באומדני החברה בתחום הנדל"ן היזמי ובהפרשות החברה לחובות מסופקים.

בנוסף, למועד אישור הדוחות הכספיים לא מאותרת השפעה מהותית על מצב נזילותה של החברה וזמינות מקורות האשראי המשמשים את החברה לפעילותה (יתרת מזומנים של כ- 106 מיליון ש"ח ומסגרות לא מנוצלות לזמן-קצר (ללא ח-ו ליווי) בהיקף של כ-153 מיליוני ש"ח נכון ליום 31.10.2023).

ב. ביום 30 באוקטובר וביום 22 למאי, 2023, הודיעה s&p מעלות על הותרת הדירוג של החברה על - "ilBBB".

ג. ביום 11 בספטמבר, 2023 התקבלה בידי חברת הבת אורון תשתיות ובנייה (ג.י) (100%) הודעה מחברת דרך הייווייז (1997) בע"מ על זכייה במכרז לביצוע עבודות סלילה וגישור להרחבה של כביש 6. התמורה בגין העבודות הינה פאושלית בסך של כ- 810 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) הצמודה בעיקרה למדד מחירי תשומה בסלילה וגישור ובחלקה למדד מחירי תשומה בבנייה. תקופת העבודות הינה 60 חודשים ממועד קבלת צו תחילת העבודות.

ד. ביום 14 לאוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, בהמשך לאישור ועדת הביקורת, את תנאי כהונתו והעסקתו של מר רון עזריה, שהינו קרוב של בעלי השליטה בחברה וזאת בהתאם לתקנה 1ב(4) לתקנות החברות.

השכר שנקבע למר עזריה כולל שכר ברוטו חודשי בסך של 10 אלפי ש"ח .

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

ה. ביום 9 ביולי, 2023 פרסמה החברה דוח הצעת מדף אשר על פיו הנפיקה ביום 10 ביולי 2023, 112,331 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה הנושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 8% ואינן צמודות למדד כלשהוא. תמורת ההנפקה הכוללת (ברוטו) הסתכמה לסך של 112,331 אלפי ש"ח. קרן אגרות החוב (סדרה ג') תעמוד לפירעון ב שישה (6) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון והשני יהיו בשיעור של 5% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024-2025, שני התשלומים הנוספים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026-2027 ושני התשלומים הנותרים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 25% והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028-2029.

הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') תשולם החל מחודש דצמבר 2023 ולאחר מכן בתשלומים חצי שנתיים (בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים) שישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 עד 2029 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל).

אמות מידה פיננסיות:

החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') קיימות במחזור, אזי בכל מועד בדיקה (היינו ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה, ובשים לב לתקופות הריפוי):

ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-110 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.

יחס חוב פיננסי נטו ל-Cap נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 78% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים. "חוב פיננסי נטו" משמעו -חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים ומכל גורם אחר שהעמיד הלוואה בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה ("חוב פיננסי"), בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר (לא משועבדים, אלא אם הם משועבדים להבטחת חוב פיננסי). "Cap נטו" משמעו - חוב פיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (וכולל זכויות מיעוט ובתוספת קרן הלוואות בעלים ובלבד שיהיו (קרן וריבית) נחותות ונדחות לחוב החברה בגין אגרות החוב לרבות בחדלות פירעון וכן כי מועד פירעונן (קרן וריבית) יהא לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב) והכל על בסיס הדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה.

חלוקה:

החברה מתחייבת, כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), בסכום שיעלה על 50% מסך הרווח הנקי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים (מבוקרים או סקורים, לפי הענין) שפורסמו לפני ביצוע החלוקה, החל מהדוחות הכספיים ליום 30.6.2019 (כולל) ("הרווחים הניתנים לחלוקה"). מובהר כי החברה תהיה רשאית לבצע בכל עת חלוקה של רווחים הניתנים לחלוקה וכי הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה בשנה קלנדרית מסוימת או ברבעונים מסוימים בשנה קלנדרית מסוימת, יצטברו לתקופות הבאות ויהיו ניתנים לחלוקה גם אם בתקופות הבאות לא נצברו רווחים ניתנים לחלוקה והכל בכפוף לעמידת החברה במגבלות החלוקה המפורטות בסעיף זה. יודגש כי רווחים שנצברו עד לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.3.2019 (כולל) לא יהיו ניתנים לחלוקה.

בנוסף, ובכל מקרה, החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה אם יתקיים לפחות אחד מהתנאים הבאים: (1) אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, כולל זכויות מיעוט בניכוי סכום החלוקה נמוך מ-135 מיליון ש"ח; (2) אם יחס חוב פיננסי נטו ל-Cap נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, יעלה על 73% לרבות בהתחשב בסכום החלוקה; (3) אם היא אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (4) אם מתקיימת עילת פירעון מיידי; (5) אם יש בחלוקה כדי למנוע מהחברה לעמוד בהתחייבויותיה לפירעון אגרות החוב; ו- (6) אם מתקיימים "סימני אזהרה" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, וביחס לסימן אזהרה המתייחס לגירעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים בצירוף תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת - ובלבד שדירקטוריון החברה לא קבע שאין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ("מגבלות החלוקה").

לעניין זה "רווח נקי" - כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המיוחס לבעלי מניות החברה (ללא חלק המיעוט) בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו (שטרם מומשו) הנובעים משינוי בשווים ההוגן של נכסי החברה. יובהר כי במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו, לפי העניין לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/הפסדי השערוך בגין אותו נכס אשר נוטרלו כאמור לעיל.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

ה. (המשך)

מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ג'):

כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לצורך התאמת שיעור הריבית לשינוי בדירוג (אם וככל שיהא שינוי כאמור) תיעשה, בכל עת, על פי הדירוג הנמוך מביניהם (בס"ק זה "חברת הדירוג").

יובהר כי, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה להלן, אזי בכל מקרה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים בהתאם) שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, בגין הפחתת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ג') ובגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן, לא יעלה על 1.75% מעל שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') שייקבע במכרז שיערך בקשר עם הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') ("שיעור הריבית המקסימאלי").

"דירוג הבסיס" - דירוג 'ilBBB', הדירוג שנקבע על ידי מעלות S&P בע"מ לאגרות החוב (סדרה ג') במועד ההנפקה.

1. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ג') על-ידי חברת הדירוג יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה ג') יהיה נמוך בדרגה (Notch) אחת או יותר מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'), בשיעור שנתי של 0.25% כנגד כל מדרגת דירוג (Notch) עד לדירוג BBB מינוס ושל 0.5% כנגד כל מדרגת דירוג (Notch) מתחת לדירוג BBB מינוס, עד לתוספת שיעור הריבית המקסימאלי, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג ועד למועד המוקדם מבין: פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') או המועד בו תעדכן חברת הדירוג את דירוג אגרות החוב (סדרה ג') לדירוג הגבוה מהדירוג המופחת.

2. במקרה שלאחר הורדת הדירוג של אגרות החוב (סדרה ג') באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב כאמור לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג של אגרות החוב (סדרה ג') כלפי מעלה, לדירוג הגבוה מהדירוג המופחת (קרי לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס או לדירוג אשר בו תוספת שיעור הריבית הינו נמוך יותר, להלן: "הדירוג הגבוה"), יופחת שיעור הריבית במדרגות של 0.25% לשנה או במדרגות של 0.5% לשנה (בהתאם לדירוג העדכני כאמור), לפי הענין, לכל Notch, וככל שתעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה ג') כלפי מעלה לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס, תחזור הריבית השנתית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב לעמוד על שיעור ריבית המקור ללא כל תוספת (למעט אם מתקיימת תוספת ריבי), וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב (סדרה ג') דורגו בדירוג הגבוה בלבד. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג המופחת. יודגש למען הסר ספק, כי הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב לא תפחת משיעור ריבית הבסיס. יודגש כי ככל ודירוג אגרות החוב יעלה על דירוג הבסיס, לא תהא בכך כל השפעה על שיעור ריבית המקור.

3. הורדת (או העלאת) דירוג משמעה הורדת (או העלאת) דירוג של אגרות החוב, אך לא: (א) הורדת (או העלאת) דירוג של אגרות החוב, כאמור לעיל, הנובעת משינוי בסולמות הדירוג של חברת הדירוג לא תזכה בתוספת או בהקטנת ריבית כלשהי; ו-(ב) העברת אגרות החוב לרשימת מעקב (Watch List) או כל פעולה דומה אחרת על-ידי חברת הדירוג, לרבות שינוי אופק/תחזית הדירוג (אשר לא ייחשבו כהורדת (או כהעלאת) דירוג ולא ייזכו בתוספת או בהקטנת ריבית כלשהי).

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

ה. (המשך)

מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמת מידה פיננסית:

שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ג') יותאם בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

1. היה וההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יפחת מ-120 מיליון ש"ח.

2. במקרה שבו יחס החוב הפיננסי נטו ל-Cap נטו (כהגדרתו לעיל) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יעלה על 75%.

לעניין זה:

"שיעור הריבית הנוסף" - שיעור ריבית שנתית של 0.25% בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות. העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת בגין חריגה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך. ככל שהחריגה תוקנה ולאחר מכן ארעה חריגה נוספת באותה אמת מידה, יחולו הוראות סעיף זה מלכתחילה.

"מועד החריגה" - מועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה אשר מצביעים על החריגה.

עילות לפירעון מיידי:

במסגרת שטר הנאמנות נקבעו עילות מקובלות שבהתקיימים אג"ח יעמדו לפירעון מידי, עילות אלה כוללות:

1. אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.

2. אם החברה לא עמדה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל (וזאת במשך תקופה של שני רבעונים קלנדריים רצופים, כאמור בסעיפים אלו).

3. אם דירוג אגרות החוב (סדרה ג') על ידי חברת דירוג יפחת מדירוג של BBB מינוס (או דירוג מקביל לו שיבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום חברת הדירוג). במקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם

   הדירוג של חברת הדירוג החדשה. לעניין סעיף זה יודגש כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לעניין העילה לפירעון מיידי שלעיל תיעשה, בכל עת, על פי הדירוג הנמוך מביניהם.

ו. ביום 23 באפריל, 2023 ובהמשך לביאור 18ה'3 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022, נחתם הסדר פשרה מול היזם וחברת הביטוח על שחרור כספי ביטוח בגין נזקים מסויימים שנגרמו בפרוייקט ומנגד הקטנת סכום התביעה. כספי הביטוח התקבלו במהלך הרבעון השלישי. הליך הגישור בשאר הסוגיות נמשך.

ז. ביום 16 באפריל, 2023 ובהמשך לביאור 18ה'5 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022, התקבל פסק בוררות לפיו חויבה החברה לשלם למנורה ובהתאם העמידה את סכום ההפרשה בספריה.

ח. בהמשך לאמור בביאור 34 ט' בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 בדבר התקשרות לרכישת זכויות במחצבת דושן על-ידי השותפות, ביום 21 במרץ 2023 התקבל רולינג ממס הכנסה ובכך הושלמו התנאים המתלים להסכם.

ט. ביום 21 במרץ, 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 10 מיליון ש"ח מתוך רווחי שנת 2022 אשר שולם בחודש אפריל, 2023 (דיבידנד למניה 0.15 ש"ח).

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

י. ביום 16 במרץ, 2023, נחתם הסכם בין חברת הבת אורון תעשיות 18 בע"מ, לבין צד ג' על פיו נרכשו 50% מנכסי מפעל אספלט הממוקם באזור פוריה בקירבת מחצבת דושן. השלמת העיסקה בוצעה לאחר שהתקבלו כלל האישורים המתלים בחודש מאי. עם השלמת העיסקה, הצדדים העבירו את הזכויות במפעל לשותפות שהוקמה על ידם (כנרת אורון שותפות מוגבלת) במסגרתה פועלים מחצבת דושן ומפעל האספלט. על פי ההסכם השותפות זכאית לתוצאות פעילות המפעל החל מתאריך 1 בפברואר, 2023.

הרכישה טופלה כצירוף עסקים בדוחותיה הכספיים של השותפות המטופלת בדוחותיה הכספיים של החברה תוך יישום שיטת השווי המאזני. הטיפול החשבונאי הראשוני ברכישת המפעל, כמוצג בדוחות הכספיים של השותפות ליום 30.09.2023 הינו ארעי..

יא. ביום 25 בינואר, 2023 וה- 2 במאי, 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 4,025,250 כתבי אופציות לא סחירות הניתנות למימוש לעד 4,025,250 מניות רגילות לכ- 324 מנהלים ועובדים בחברה ובחברות בנות של החברה, מתוכם 4 נושאי משרה בחברה להם מוקצות 480 אלפי אופציות. ביום 15 למאי, 2023, התקבל אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישומן למסחר של מניות ממימוש כתבי האופציה.

מחיר המימוש של כל כתב אופציה על-פי ההקצאה הנוכחית ובהתאם למנגנון הקבוע הינו 8.96 ש"ח והן ניתנות למימוש לפי מנגנון מימוש בנטו (cashless). בהתאם למודל B&S שווי אופציה בודדת הינה 3.29 ש"ח לאופציה. האופציות מבשילות בחמש מנות שנתיות שוות ממועד ההקצאה. כל מנה ניתנת למימוש ממועד ההבשלה ועד 24 חודשים לאחר מועד ההבשלה. ביום 25 ליולי, 2023 החברה הקצתה 3,798,250 כתבי אופציות לא סחירות לעובדי הקבוצה.

יב. ביום 9 בינואר, 2023, התקשרה חברה בת של החברה, אורון נדל"ן (100%), עם שני גופים מממנים (קרן מימון פרטית וחברת ביטוח), בהסכם מימון וליווי פיננסי, לרבות בקשר עם הנפקת פוליסות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר , בהיקף כולל של עד כ- 620 מיליון ש"ח ("הסכם המימון") לפרויקט התחדשות עירונית בגבעת אולגה. מתוך סכום המימון הכולל תועמד לחברה מסגרת אשראי להלוואות לזמן קצר בסך של עד 74 מיליון ש"ח, כשהריבית השנתית בגינה צמודה לפריים בתוספת שיעור שבטווח שבין 1%-2% ותשולם בתשלומים רבעוניים. כמו כן, על פי הסכם המימון תועמד לחברה מסגרת אשראי לפוליסות מכר בסך כולל של עד כ- 459 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות נוספות, ובכלל כך לבעלי המקרקעין בפרויקט, עד לסך של כ- 87 מיליון ש"ח, בתמורה לעמלות בטווח המקובל. מסגרות האשראי כאמור הינן בתוקף ממועד התקיימות התנאים שנקבעו בהסכם המימון, כמקובל בעסקאות מסוג זה, ועד ליום 30 בספטמבר, 2026.

יג. נכון לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב וההלוואות מתאגידים בנקאיים.

ביאור 5 - דיווח מגזרי

א. כללי:

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

מפורטים להלן מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל- IFRS 8:

- תחום התשתיות והבניה - הכולל בעיקר ביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית והקמת תשתיות ומבנים ציבוריים בישראל (מבנים שאינם למגורים).
- תחום יזום וביצוע נדל"ן למגורים - הכולל בעיקר ייזום, תכנון, בניה ושיווק יחידות הדיור בישראל.
- תחום התעשייה - הכולל בעיקר ייצור ושיווק בטון לתעשיית הבניה, ייצור ושיווק חומרים לסלילה ושירותי הובלת חומרים אלה.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023
(בלתי מבוקר)

	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מלקוחות חיצוניים	553,529	354,115	206,025	-	1,113,669
הכנסות בין מגזריות	662	-	38,093	(38,755)	-
סה"כ הכנסות המגזר	554,191	354,115	244,118	(38,755)	1,113,669
תוצאות מגזר	30,231	68,039	33,601	(2,534)	129,337
חלק חברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	2,063	-	2,063
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					68,271
הוצאות מימון, נטו					31,383
הכנסות אחרות, נטו					1,966
רווח לפני מס					33,712

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 (*)
(בלתי מבוקר)

	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מלקוחות חיצוניים	458,132	185,671	181,660	-	825,463
הכנסות בין מגזריות	-	-	49,463	(49,463)	-
סה"כ הכנסות המגזר	458,132	185,671	231,123	(49,463)	825,463
תוצאות מגזר	37,877	33,313	38,214	3,018	112,422
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					62,949
הוצאות מימון, נטו					13,595
הוצאות אחרות, נטו					92
רווח לפני מס					35,786

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023
(בלתי מבוקר)

	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מלקוחות חיצוניים	230,788	136,555	71,926	-	439,269
הכנסות בין מגזריות	72	-	19,245	(19,317)	-
סה"כ הכנסות המגזר	230,860	136,555	91,171	(19,317)	439,269
תוצאות מגזר	10,956	31,593	12,401	(2,026)	52,924
חלק חברה ברווחי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	1,193	-	1,193
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					25,273
הוצאות מימון, נטו					12,931
הכנסות אחרות, נטו					679
רווח לפני מס					16,592

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 (*)
(בלתי מבוקר)

	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מלקוחות חיצוניים	175,686	79,299	68,425	-	323,410
הכנסות בין מגזריות	-	-	20,046	(20,046)	-
סה"כ הכנסות המגזר	175,686	79,299	88,471	(20,046)	323,410
תוצאות מגזר	14,278	19,952	14,389	2,225	50,844
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					24,265
הוצאות מימון, נטו					5,068
הוצאות אחרות, נטו					932
רווח לפני מס					20,579

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות: (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)				
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מלקוחות חיצוניים	642,009	325,280	239,825	-	1,207,114
הכנסות בין מגזריות	-	-	64,631	(64,631)	-
סה"כ הכנסות מגזר	642,009	325,280	304,456	(64,631)	1,207,114
תוצאות מגזר	33,662	55,173	48,875	3,874	141,584
הוצאות שלא הוקצו למגזרים					80,277
הוצאות מימון, נטו					22,714
הכנסות אחרות, נטו					82
רווח לפני מס					38,675

(*) בהתאם לאמור בביאור 32 לדוחות הכספיים השנתיים, החברה התאימה את אופן הצגת המגזרים לתקופות שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2022 על מנת לשקף את אופן סקירת הנתונים על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה.

ג. נכסי והתחייבויות המגזר:

	ליום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)				
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי המגזר	343,133	767,143	261,248	106,489	1,478,013
התחייבויות המגזר	217,715	625,812	127,046	292,149	1,262,722

	ליום 30 בספטמבר, 2022 (בלתי מבוקר)				
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי המגזר	352,635	577,313	194,894	24,926	1,149,768
התחייבויות המגזר	197,246	454,595	126,414	175,418	953,673

	ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)				
	תשתיות ובניה	יזום וביצוע נדל"ן למגורים	תעשייה	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי במגזר	342,831	626,576	183,258	28,834	1,181,499
המגזרהתחייבויות	210,747	476,377	115,650	180,978	983,752

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

מכשירים פיננסיים שאינם מוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה החברה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווים ההוגן:

	יתרה בספרים		
	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות:			
אגרות חוב (סדרה ב')	165,498	165,998	165,871
אגרות חוב (סדרה ג')	110,836	-	-

	שווי הוגן		
	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות פיננסיות:			
אגרות חוב (סדרה ב')	161,337	164,604	165,313
אגרות חוב (סדרה ג')	116,600	-	-

ביאור 7 - סיווג מחדש

החברה סיווגה מחדש סכום של 6,918 אלפי ש"ח וסכום של 11,258 אלפי ש"ח מסעיף מלאי חומרים והתחייבויות לספקים ולנותני שירות לסעיף חייבים ויתרות חובה בנתוני ההשוואה ליום 30 בספטמבר, 2022 ו-31 בדצמבר 2022, בהתאמה.

	ליום 30 בספטמבר, 2022 (בלתי מבוקר)		
	כפי שדווח בעבר	השינוי	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חייבים ויתרות חובה	28,791	6,918	35,709
מלאי חומרים	8,700	(2,879)	5,821
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(188,214)	(4,039)	(192,253)

	ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)		
	כפי שדווח בעבר	השינוי	כמדווח בדוחות כספיים אלה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חייבים ויתרות חובה	36,833	11,258	48,091
מלאי חומרים	10,377	(2,909)	7,468
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(239,765)	(8,349)	(248,114)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2023

(בלתי מבוקר)

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2023

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	2
נתונים על המצב הכספי	3-4
נתונים על הרווח הכולל	5
נתונים על תזרימי המזומנים	6-7
מידע נוסף	8

לכבוד
בעלי המניות של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ
באר שבע

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה המבקר לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של **קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ** (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2023, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 21 בנובמבר, 2023

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת	בית שמש
קרית המדע 3	מעלה השחרור 5	העירוני המרכז	מרג' אבן עאמר 9	יגאל אלון 1
מגדל הר חוצבים	ת.ד 5648	ת.ד 583	נצרת, 16100	בית שמש 9906201
ירושלים, 914510	חיפה, 3105502	אילת, 8810402		
טלפון: 02-5018888	**טלפון: 04-8607333**	**טלפון: 08-6375676**	**טלפון: 073-3994455**	
פקס: 02-5374173	**פקס: 04-8672528**	**פקס: 08-6371628**	**פקס: 073-399445**	
info-jer@deloitte.co.il	info-haifa@deloitte.co.il	info-eilat@deloitte.co.il	info-nazareth@deloitte.co.il	

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	36,151	15,119	18,684
מזומנים ושווי מזומנים המוחזקים לתשלום אג"ח	59,175	-	-
הלוואות לחברות מאוחדות	109,984	44,446	79,058
חייבים ויתרות חובה	1,114	4,006	6,968
סה"כ נכסים שוטפים	206,424	63,571	104,710
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מאוחדות	164,640	138,577	136,385
הלוואות לחברות מאוחדות	126,301	160,346	128,013
נכסי מיסים נדחים	3,216	2,414	2,402
רכוש קבוע, נטו	1,420	807	1,485
נכס בגין זכות שימוש	5,440	6,144	5,797
סה"כ נכסים לא שוטפים	301,017	308,288	274,082
סה"כ נכסים	507,441	371,859	378,792

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של אגרות חוב	115,627	54,875	54,886
ספקים ונותני שירותים	1,169	554	927
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	1,544	1,525	1,405
זכאים ויתרות זכות	9,031	2,839	8,260
סה"כ התחייבויות שוטפות	127,371	59,793	65,478
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	160,707	111,123	110,985
התחייבויות בגין חכירה	4,072	4,848	4,582
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	164,779	115,971	115,567
הון			
הון מניות רגילות	6,513	6,513	6,513
פרמיה	64,125	64,125	64,125
עודפים	179,597	162,634	164,286
קרנות הון	(34,944)	(37,177)	(37,177)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	215,291	196,095	197,747
סה"כ התחייבויות והון	507,441	371,859	378,792

21 בנובמבר, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**גילי עזריה** **מנכ"ל**	**יואל עזריה** **יו"ר דירקטוריון**	**עודד בלום** **סמנכ"ל כספים**

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות מדמי ניהול	15,943	14,121	5,315	5,090	19,146
רווח גולמי	15,943	14,121	5,315	5,090	19,146
הוצאות הנהלה וכלליות	17,337	13,035	5,822	4,321	17,878
הכנסות אחרות	-	-	-	-	(5,459)
סה"כ הוצאות הפעלה	17,337	13,035	5,882	4,321	12,419
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	(1,394)	1,086	(507)	769	6,727
הכנסות מימון	7,606	5,834	3,461	2,116	8,037
הוצאות מימון	8,177	6,408	4,096	2,628	9,019
הוצאות מימון, נטו	(571)	(573)	(635)	(512)	(982)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	27,024	27,422	13,316	15,996	25,269
רווח לפני מיסים על הכנסה	25,059	27,935	12,174	16,253	31,014
הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה	252	(177)	159	(70)	(1,604)
רווח לתקופה	25,311	27,758	12,333	16,183	29,410

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	25,311	27,758	12,333	16,183	29,410
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(27,024)	(27,422)	(13,316)	(15,996)	(25,269)
פחת והפחתות	291	426	96	64	488
הפחתת ערך נכסים בגין חכירה	1,077	965	363	304	1,288
הפסד ממימוש רכוש קבוע	-	32	-	-	32
מסים נדחים, נטו	(247)	(32)	(82)	(4)	19
הוצאות (הכנסות) מיסים	(5)	210	(77)	75	1,585
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות	434	-	262	-	-
הוצאות מימון, נטו	571	573	635	512	982
	408	2,510	214	1,138	8,535
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך	5,927	5,329	1,110	(84)	2,782
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	232	(640)	(801)	(19)	(272)
גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות כולל יתרות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(1,546)	(9,219)	220	(856)	(8,067)
	4,613	(4,530)	529	(959)	(5,557)
מיסים שהתקבלו	211	-	17	-	-
מיסים ששולמו	(1,677)	(92)	(39)	(49)	(131)
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	3,555	(2,112)	721	130	2,847
תזרים מזומנים מפעילות השקעה					
רכישת נכסים קבועים	(253)	(187)	(42)	(139)	(921)
פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	(29,215)	18,112	(43,124)	7,743	15,834
ריבית שהתקבלה	7,606	5,834	6,822	2,117	8,037
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה	(21,862)	23,759	(36,344)	9,721	22,950
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
הנפקת אגרות חוב, נטו	110,723	49,949	110,723	49,949	49,949
פרעון אגרות חוב	-	(55,000)	-	(55,000)	(55,000)
פרעון התחייבות בגין חכירה	(1,199)	(1,078)	(409)	(353)	(1,651)
ריבית ששולמה	(4,575)	(9,848)	-	(5,578)	(9,859)
חלוקת דיבידנד	(10,000)	(4,900)	-	-	(4,900)
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון	94,949	(20,877)	110,314	(10,982)	(21,461)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	76,642	770	74,691	(1,131)	4,336
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	18,684	14,349	20,635	16,250	14,348
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	95,326	15,119	95,326	15,119	18,684

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

נספח א' - פעולות שאינן במזומן:

במהלך התקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 רכשה החברה רכוש קבוע בסך 10 אלפי ש"ח (בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 – 5 אלפי ש"ח, בשנת 2022 - 10 אלפי ש"ח) באשראי אשר טרם נפרע לתום תקופות הדיווח האמורות.

המידע המצורף לדוחות הכספיים התמציתיים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

א. כללי:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(2) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור א(3) למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה:

בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע זה.

חלק ג' - אפקטיביות הבקרה הפנימית

<u>דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד</u>

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**התאגיד**"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

<u>לעניין זה, חברי ההנהלה הם</u>:

1. גיל (גילי) עזריה - מנכ"ל
2. יואל עזריה - יו"ר דירקטוריון
3. עודד בלום - סמנכ"ל כספים ואחראי על הדיווח הכספי

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30.6.2023 (להלן - "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

<u>הצהרת מנהל כללי</u>

אני, גיל (גילי) עזריה, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השלישי של שנת 2023 (להלן: "**הדוחות**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

<u>היום</u>: 21 בנובמבר, 2023

_____

גיל (גילי) עזריה, מנכ"ל

<u>הצהרת סמנכ"ל הכספים</u>

אני, עודד בלום, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השלישי של שנת 2023 (להלן: "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

היום: 21 בנובמבר, 2023

_____

עודד בלום, סמנכ"ל כספים